



SALINAN

WALI KOTA YOGYAKARTA
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 76 TAHUN 2024
TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PAKUALAMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA YOGYAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa penataan bangunan dan lingkungan kawasan Pakualaman sebagai kawasan cagar budaya perlu diselaraskan dengan rencana tata ruang di daerah secara komprehensif meliputi unsur budaya, sosial, ekonomi, dan religiusitas;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan kawasan Pakualaman sebagai pusat kebudayaan Daerah Istimewa Yogyakarta dengan arah pengembangan pada karakter kawasan sebagai pusat budaya, penguatan fungsi dan nilai budaya, layak huni yang mendukung representasi nilai filosofi dan sejarah;
- c. bahwa dalam rangka mengendalikan pemanfaatan ruang dan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan Pakualaman, diperlukan payung hukum untuk memberikan arah landasan dan pedoman penataan kawasan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pakualaman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);



3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PAKUALAMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
2. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pakualaman yang selanjutnya disebut RTBL Kawasan Pakualaman adalah panduan bangunan kawasan Pakualaman Kota Yogyakarta, yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian Kawasan Pakualaman.
3. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
4. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
5. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan Tata Ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
6. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
7. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.



8. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
9. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta.
10. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP adalah bagian dari wilayah perencanaan yang dibatasi dengan batasan fisik dan/atau administrasi setingkat kemantren dan terdiri dari beberapa blok kelurahan.
11. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
12. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
13. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
14. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
15. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
16. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
17. Struktur Peruntukan Lahan adalah komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
18. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun terhadap luas lahan/tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai.



21. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
22. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang publik.
23. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kaveling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
24. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
25. Kawasan Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat KCB adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri Tata Ruang yang khas.
26. Bangunan Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BCB adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan Ruang ber dinding dan/atau tidak ber dinding. dan beratap.
27. Warisan Budaya yang selanjutnya disingkat WB adalah benda, bangunan, struktur, situs, Kawasan di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting dan telah tercatat di Daftar Warisan Budaya Daerah tetapi belum ditetapkan sebagai Cagar Budaya dan diperlakukan sama dengan Cagar Budaya.
28. Bangunan Asli Kawasan adalah bangunan yang dinilai masih sesuai dengan langgam aslinya dan memberikan kontribusi terhadap pembentukan citra Kawasan atau bangunan penanda karakter Kawasan namun belum ditetapkan sebagai Warisan Budaya atau Cagar Budaya.
29. Bangunan Baru adalah bangunan yang akan didirikan pada lahan/pekarangan kosong atau bangunan lama yang akan dilakukan pengubahan/pengembangan baik sebagian atau seluruhnya.
30. Pola Arsitektur adalah kriteria rancangan arsitektur pembangunan Bangunan Baru dalam upaya penyesuaian atas tampilan bangunan dengan Gaya Arsitektur yang sudah terlebih dulu ada dalam suatu Kawasan Cagar Budaya.
31. Gaya Arsitektur adalah ciri khas yang muncul dalam wajah fisik penampilan suatu arsitektur bangunan, akibat dipilihnya suatu wujud bentuk, rupa, teknik desain, dan teknik pengerjaan tertentu yang mengacu pada satu periode masa budaya arsitektur.
32. Catur Gatra Tunggal adalah kesatuan empat susunan yang terdiri atas kraton, masjid, alun-alun, dan pasar.
33. Lestari Asli adalah Pola Arsitektur yang menampilkan bentuk arsitektur bangunan dalam tampilan yang sama dengan bentuk arsitektur ketika diciptakan.



34. Selaras Sosok adalah Pola Arsitektur yang menyerap suatu Gaya Arsitektur dari suatu masa tertentu, dari bentuk lestari asli, yang diaplikasikan pada penampilan bangunan secara garis besar tanpa detail kedalaman yang rinci.
35. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu Kawasan atau subarea dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
36. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.
37. Jalan Kota adalah jalan umum yang telah ditetapkan dan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum.
38. Wali Kota adalah Wali Kota Yogyakarta.
39. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
40. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
41. Daerah adalah Kota Yogyakarta.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Wali Kota ini sebagai pedoman rancang bangun Kawasan dalam rangka mengendalikan pemanfaatan Ruang dan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Pakualaman.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Wali Kota ini untuk:
 - a. mewujudkan Tata Bangunan dan lingkungan KCB yang lestari, berkembang, berkarakter, layak huni, dan berkelanjutan;
 - b. memberikan panduan rancang kota dan penataan lingkungan pada Kawasan Pakualaman; dan
 - c. menjadi acuan perizinan pemanfaatan Ruang dan pengendalian pemanfaatan Ruang di Kawasan Pakualaman.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup RTBL Kawasan Pakualaman terdiri dari:

- a. Program Bangunan dan Lingkungan;
- b. Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
- c. Rencana Investasi;
- d. Ketentuan Pengendalian Rencana; dan
- e. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.



BAB III
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Visi Pembangunan Kawasan Pakualaman

Pasal 4

- (1) Visi pembangunan Kawasan Pakualaman dilaksanakan untuk mewujudkan Kawasan budaya yang lestari, berkembang, berkarakter, layak huni, dan berkelanjutan.
- (2) Visi pembangunan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan:
 - a. kebijakan pengembangan Kawasan Pakualaman; dan
 - b. strategi pembangunan Kawasan Pakualaman.

Pasal 5

Kebijakan pengembangan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, meliputi:

- a. meningkatkan kualitas visual, fungsional, dan lingkungan di Kawasan Pakualaman sebagai Kawasan permukiman yang memiliki kenyamanan tinggal dan kerja dengan acuan konsep Catur Gatra Tunggal;
- b. menerapkan konsep Catur Gatra Tunggal dengan menunjukkan karakter Kawasan yang khas dan identik dengan Tata Ruang Kerajaan Mataram Islam; dan
- c. mewujudkan pembangunan melalui penyediaan prasarana dan sarana kota yang mendukung dan relevan.

Pasal 6

- (1) Kebijakan pengembangan Kawasan Pakualaman untuk meningkatkan kualitas visual, fungsional, dan lingkungan di Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a meliputi:
 - a. penetapan Kawasan strategis kota dengan pertimbangan kepentingan multidimensi dan/atau multisektoral dengan tetap mempertahankan aspek kearifan lokal di Daerah;
 - b. pelestarian dan peningkatan nilai Kawasan lindung yang ditetapkan sebagai KCB;
 - c. pengoptimalan pembangunan pada Kawasan yang memiliki nilai dan potensi strategis tinggi sebagai kawasan prioritas pertumbuhan ekonomi di Daerah;
 - d. pelestarian Kawasan sekitar sungai yang dipadukan dengan pengembangan pariwisata minat khusus dan pendidikan; dan
 - e. menggunakan konsep lingkaran konsentris dengan inti lingkaran berupa Kraton yang dilambangkan oleh Puro Pakualaman dan *Nagara* yang dilambangkan oleh *dalem-dalem* pangeran di sekitar Puro.



- (2) Kebijakan pengembangan Kawasan Pakualaman untuk menerapkan konsep Catur Gatra Tunggal dengan menunjukkan karakter Kawasan yang khas dan identik dengan Tata Ruang Kerajaan Mataram Islam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b meliputi:
 - a. mempertahankan intensitas bangunan Kawasan Pakualaman; dan
 - b. mempertahankan bentuk fisik, tata ruang, dan vegetasi yang optimal dalam Kawasan Pakualaman.
- (3) Kebijakan pengembangan Kawasan Pakualaman untuk mewujudkan pembangunan melalui penyediaan prasarana dan sarana kota yang mendukung dan relevan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c meliputi:
 - a. merevitalisasi dan memelihara prasarana dan sarana pedestrian Kawasan; dan
 - b. penataan jalur pergerakan kendaraan untuk meningkatkan kenyamanan jalur pejalan kaki di Kawasan Pakualaman.

Pasal 7

Strategi pembangunan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b meliputi:

- a. melaksanakan konsep kualitas visual Kawasan Pakualaman;
- b. mempertahankan intensitas bangunan Kawasan Pakualaman;
- c. mempertahankan vegetasi dan hijauan yang optimal dalam persil;
- d. melaksanakan revitalisasi dan pemeliharaan prasarana dan sarana pedestrian Kawasan Pakualaman; dan
- e. penataan jalur pergerakan kendaraan untuk meningkatkan kenyamanan jalur pejalan kaki di Kawasan Pakualaman.

Pasal 8

- (1) Strategi pembangunan Kawasan Pakualaman dalam konsep kualitas visual Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a dilaksanakan dengan:
 - a. melakukan preservasi dan konservasi BCB sesuai dengan kaidah dan aturan yang berlaku;
 - b. mempertahankan bangunan WB dan Bangunan Asli Kawasan dengan melakukan konservasi, preservasi, dan rehabilitasi serta modifikasi sesuai dengan prinsip pelestarian;
 - c. menetapkan Kawasan strategis kota berdasarkan pada pembentukan citra kota;
 - d. menetapkan Kawasan strategis kota berdasarkan kepentingan pertumbuhan ekonomi, sosial budaya, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup;
 - e. membangun Bangunan Baru dengan prinsip arsitektur yang selaras sesuai dengan kaidah dan aturan yang berlaku; dan
 - f. penataan papan informasi dan reklame pada Kawasan Pakualaman secara estetis, efektif, dan efisien.



- (2) Strategi pembangunan Kawasan Pakualaman mempertahankan intensitas bangunan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dilaksanakan dengan:
 - a. mengendalikan perpetakan pada setiap persil;
 - b. mencegah pemanfaatan Ruang di kawasan strategis kota yang ditetapkan sebagai Cagar Budaya yang berpotensi mengurangi fungsi lindung Kawasan, terutama yang termasuk dalam Kawasan inti pelestarian;
 - c. mengatur pemanfaatan Ruang pada Kawasan strategis kota yang ditetapkan sebagai KCB meliputi kawasan inti dan Kawasan penyangga;
 - d. mengendalikan rehabilitasi dan modifikasi bangunan WB dan Bangunan Asli Kawasan dengan angka KDB, KLB, KDH dan ketinggian bangunan pada setiap persil; dan
 - e. mengendalikan pembangunan Bangunan Baru dengan angka KDB, KLB, KDH dan ketinggian bangunan pada setiap persil.
- (3) Strategi pembangunan Kawasan Pakualaman dalam mempertahankan vegetasi dan hijauan yang optimal dalam persil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c dilaksanakan dengan:
 - a. memelihara dan mengganti tanaman peneduh sesuai dengan karakter asli Kawasan; dan
 - b. membangun taman secara optimal sesuai dengan luasan KDH yang ditentukan.
- (4) Strategi pembangunan Kawasan Pakualaman dalam merevitalisasi dan memelihara prasarana dan sarana pedestrian Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d dilaksanakan dengan:
 - a. mengembangkan dan merevitalisasi jalur pejalan kaki pada jalur pedestrian; dan
 - b. menyediakan perabot jalan yang mendukung kenyamanan pejalan kaki berupa bangku, lampu jalan, dan tempat sampah.
- (5) Strategi pembangunan Kawasan Pakualaman dalam penataan jalur pergerakan kendaraan untuk meningkatkan kenyamanan jalur pejalan kaki di Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf e dilaksanakan dengan:
 - a. mengembangkan dan merevitalisasi jalur pergerakan kendaraan bermotor dan tidak bermotor pada jalur pedestrian;
 - b. melakukan rekayasa lalu lintas; dan
 - c. mengembangkan dan memelihara rambu penunjuk arah, papan informasi, dan marka.

Bagian Kedua

Program Bangunan dan Lingkungan

Pasal 9

Program Bangunan dan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a meliputi:

- a. Kawasan perencanaan;
- b. pengembangan pembangunan berbasis peran serta masyarakat; dan
- c. konsep dasar penataan bangunan dan lingkungan.



Pasal 10

- (1) Kawasan perencanaan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a meliputi seluruh Kelurahan Purwokinanti Kemantren Pakualaman, seluruh Kelurahan Gunungketur Kemantren Pakualaman, sebagian Kelurahan Semaki Kemantren Umbulharjo, dan sebagian Kelurahan Wirogunan Kemantren Mergangsan yang berada di Kota Yogyakarta Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan luas 94,246 (sembilan puluh empat koma dua ratus empat puluh enam) hektar dengan batas:
 - a. sebelah utara, berbatasan dengan Jalan Bausasran, Jalan Juminahan, Jalan Ki Mangun Sarkoro, dan Jalan Sukonandi I;
 - b. sebelah timur, berbatasan dengan Jalan Sukonandi, Jalan Batikan, dan Jalan Kusumanegara;
 - c. sebelah barat, berbatasan dengan Sungai Code; dan
 - d. sebelah selatan, berbatasan dengan Gang Nangka, Jalan Saring, Jalan Basuki, dan Gang Joyonegaran.
- (2) Kawasan perencanaan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta deliniasi Kawasan perencanaan Kawasan Pakualaman.
- (3) Rincian peta Kawasan perencanaan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 11

- (1) Pengembangan pembangunan berbasis peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b terdiri atas:
 - a. pemanfaatan Ruang; dan
 - b. pengendalian.
- (2) Peran masyarakat dalam pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat berupa:
 - a. memanfaatkan Ruang daratan dan Ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
 - b. memberikan bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan Pemanfaatan Ruang Kawasan;
 - c. menyelenggarakan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana Tata Ruang;
 - d. melakukan konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan Kawasan yang berkualitas, pemanfaatan Ruang sesuai dengan rencana;
 - e. melakukan perubahan atau konversi pemanfaatan Ruang sesuai dengan rencana;
 - f. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan Ruang; dan
 - g. kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan Kawasan.



- (3) Peran masyarakat dalam pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. pengawasan terhadap pemanfaatan Ruang Kawasan; dan
 - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan Kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan Ruang Kawasan.
- (4) Pengawasan terhadap pemanfaatan Ruang Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berupa pengaduan pelayanan publik.
- (5) Pengaduan pelayanan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

- (1) Konsep dasar penataan bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c berupa zona pengembangan Kawasan Pakualaman.
- (2) Zona pengembangan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 5 (lima) zona, meliputi:
 - a. zona inti untuk fungsi cagar budaya, RTH, perumahan intensitas tinggi, pariwisata, dan komersial pendukung pariwisata budaya;
 - b. zona rumah tradisional jawa untuk perumahan intensitas tinggi dan komersial pendukung pariwisata budaya;
 - c. zona indis untuk pariwisata perumahan intensitas tinggi, perkantoran dan komersial pendukung wisata budaya;
 - d. zona jagalan untuk perumahan intensitas tinggi dan area konservasi bantaran sungai; dan
 - e. zona kantor untuk perkantoran intensitas tinggi.
- (3) Zona pengembangan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digambarkan dalam peta zona pengembangan Kawasan Pakualaman.
- (4) Rincian peta zona pengembangan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB IV

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu

Rencana Umum

Paragraf 1

Umum

Pasal 13

Rencana umum Kawasan Pakualaman terdiri atas:

- a. Struktur Peruntukan Lahan;
- b. Intensitas Pemanfaatan Lahan;
- c. Tata Bangunan;
- d. sistem sirkulasi dan jalur penghubung;



- e. RTH;
- f. Tata Kualitas Lingkungan; dan
- g. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan.

Paragraf 2

Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 14

- (1) Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a mengikuti ketentuan rencana pola Ruang yang diatur dalam rencana detail Tata Ruang Daerah.
- (2) Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada zona pengembangan Kawasan meliputi:
 - a. RTH;
 - b. perumahan;
 - c. perdagangan dan jasa;
 - d. perkantoran;
 - e. campuran;
 - f. ruang terbuka non hijau;
 - g. sarana pelayanan umum; dan
 - h. peruntukan lainnya sesuai ketentuan rencana pola ruang.
- (3) Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada zona pengembangan Kawasan Pakualaman dilarang untuk kegiatan yang berpotensi mengurangi fungsi lindung KCB.
- (4) Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan peta Struktur Peruntukan Lahan Kawasan Pakualaman.
- (5) Rincian peta Struktur Peruntukan Lahan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 15

- (1) Peruntukan lahan pada zona pengembangan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) meliputi:
 - a. zona inti untuk fungsi cagar budaya, RTH, perumahan intensitas tinggi, pariwisata, dan komersial pendukung pariwisata budaya;
 - b. zona rumah tradisional jawa untuk perumahan intensitas tinggi dan komersial pendukung pariwisata budaya;
 - c. zona indis untuk pariwisata perumahan intensitas tinggi, perkantoran, dan komersial pendukung wisata budaya;
 - d. zona jagalan untuk perumahan intensitas tinggi dan area konservasi bantaran sungai; dan
 - e. zona kantor untuk perkantoran intensitas tinggi.



- (2) Peruntukan lahan pada setiap zona pengembangan Kawasan Pakualaman bagi kegiatan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbolehkan, dengan syarat:
 - a. kegiatan baru memenuhi Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14; dan
 - b. total luasan persil/kaveling bagi seluruh kegiatan baru paling banyak 20% (dua puluh persen) dari total luasan setiap zona pengembangan Kawasan.
- (3) Peruntukan lahan pada zona pengembangan Kawasan yang ditetapkan untuk fungsi RTH Sempadan Sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 16

- (1) Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b pada Kawasan Pakualaman yang termasuk zona inti KCB Pakualaman, terdiri dari:
 - a. rincian kegiatan dan penggunaan lahan diatur dalam ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan menyesuaikan dengan pengaturan di SWP terkait;
 - b. ketentuan intensitas pemanfaatan Ruang, meliputi:
 1. KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);
 2. KLB paling tinggi 1,5 (satu koma lima); dan
 3. KDH paling rendah 15% (lima belas persen).
 - c. Bangunan Baru tidak boleh melebihi Bangsal Sewatama atau ketinggian bangunan paling tinggi 13 (tiga belas) meter.
- (2) Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b Kawasan penyangga KCB Pakualaman terdiri dari:
 - a. rincian kegiatan dan penggunaan lahan diatur dalam ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan menyesuaikan dengan pengaturan di SWP terkait;
 - b. ketentuan intensitas pemanfaatan Ruang, meliputi:
 1. KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);
 2. KLB paling tinggi 6,0 (enam koma nol); dan
 3. KDH paling rendah 5% (lima persen).
 - c. ketentuan Gaya Arsitektur dan tata bangunan, meliputi:
 1. mempertahankan ciri khas kampung tradisional;
 2. khusus pada kawasan Bintaran mempertahankan Gaya Arsitektur indis; dan
 3. ketinggian bangunan paling tinggi 32 (tiga puluh dua) meter dan memenuhi ketentuan membentuk sudut 45° (empat puluh lima derajat) dari batas terluar KCB Pakualaman.



- (3) Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b mengatur mengenai ketentuan umum peraturan zonasi untuk BCB, terdiri atas:
- a. kegiatan yang diperbolehkan berupa kegiatan pelestarian, penjagaan, pemfungsian, dan/atau perlindungan dengan orientasi mempertahankan karakteristik bangunan dan lingkungan sekitarnya, serta revitalisasi KCB;
 - b. kegiatan yang diperbolehkan bersyarat berupa kegiatan selain sebagaimana dimaksud dalam huruf a yang tidak mengganggu fungsi KCB;
 - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang merusak cagar budaya, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok, dan/atau dari letak asal, serta kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat;
 - d. ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang, meliputi:
 1. KDB paling banyak 80% (delapan puluh persen);
 2. KLB paling banyak 4,2 (empat koma dua);
 3. KDH paling sedikit 10% (sepuluh persen); dan
 4. ketinggian bangunan paling tinggi 24 (dua puluh empat) meter.
 - e. penyediaan sarana dan prasarana minimal berupa sarana perlindungan Kawasan, bangunan, benda, dan situs peninggalan sejarah; dan
 - f. ketentuan khusus tata bangunan KCB diberlakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Intensitas Pemanfaatan Lahan yang diperbolehkan pada satuan ruang strategis Puro Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b meliputi:
- a. zona inti antara lain:
 1. pemanfaatan Ruang untuk kegiatan ekonomi kerakyatan yang mendukung Puro Pakualaman; dan
 2. kegiatan kebudayaan dan keagamaan.
 - b. zona penyangga antara lain:
 1. RTH;
 2. permukiman; dan
 3. bangunan pendukung fungsi KCB dan ilmu pengetahuan.
- (2) Intensitas Pemanfaatan Lahan yang dilarang pada satuan Ruang strategis Puro Pakualaman pada:
- a. zona inti antara lain:
 1. pasar modern;
 2. kegiatan industri yang berupa pabrik;
 3. bangunan dengan ketinggian yang melebihi Bangsal Sewatama yaitu 13 (tiga belas) meter; dan/atau
 4. kegiatan yang tidak selaras dengan nilai dan fungsi Puro Pakualaman.



- b. zona penyangga antara lain:
1. kegiatan yang berpotensi mengurangi luas KCB dan ilmu pengetahuan; dan
 2. kegiatan budi daya yang dapat mengganggu fungsi lindung KCB dan ilmu pengetahuan.
- (3) Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada zona inti satuan Ruang strategis Puro Pakualaman meliputi:
- a. KDB \leq 80% (kurang dari atau sama dengan delapan puluh persen);
 - b. KLB \leq 1,5 (kurang dari atau sama dengan satu koma lima); dan
 - c. KDH \geq 15% (lebih dari atau sama dengan lima belas persen).

Pasal 18

- (1) Intensitas Pemanfaatan Lahan digambarkan dalam peta Intensitas Pemanfaatan Lahan Kawasan Pakualaman.
- (2) Rincian peta Intensitas Pemanfaatan Lahan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Paragraf 4

Tata Bangunan

Pasal 19

- (1) Tata Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c pada Kawasan Pakualaman untuk membatasi perubahan tatanan fisik Kawasan Pakualaman dengan memperhatikan pola keterkaitan bangunan, jalan, dan Ruang terbuka untuk pengaturan pelestarian inti citra kota.
- (2) Tata Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam:
 - a. persil/kaveling dan tata massa bangunan;
 - b. orientasi dan akses bangunan;
 - c. pembangunan Bangunan Baru;
 - d. GSB;
 - e. sudut ketinggian bangunan; dan
 - f. Pola Arsitektur dan Gaya Arsitektur.

Pasal 20

Pengaturan persil/kaveling dan tata massa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a, meliputi:

- a. karakter persil/kaveling Kawasan Pakualaman yang memiliki ukuran muka persil/kaveling yang lebar harus dipertahankan; dan
- b. karakter tata massa bangunan pada Kawasan Pakualaman dipertahankan untuk bentuk bangunan tunggal dan/atau kopel.



Pasal 21

Pengaturan orientasi dan akses bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b, meliputi:

- a. bangunan di setiap zona pengembangan Kawasan Pakualaman diatur dengan mempunyai orientasi bangunan menghadap ke jalan;
- b. setiap persil/kaveling memiliki akses keluar masuk kendaraan atau *in gang* paling banyak 2 (dua) buah;
- c. akses keluar masuk kendaraan sebagaimana dimaksud dalam huruf b memiliki lebar paling sedikit 1 (satu) meter dan paling banyak 5 (lima) meter;
- d. perencanaan akses keluar masuk kendaraan pada setiap persil/kaveling bangunan searah dengan jalur kendaraan agar tidak mengganggu sirkulasi dan keamanan berlalu lintas;
- e. perencanaan akses keluar masuk kendaraan pada setiap persil/kaveling bangunan tidak diperbolehkan mengubah, menurunkan, meninggikan, merusak, mempersempit, mengurangi lebar jalur pedestrian, dan/atau memotong jalur pedestrian;
- f. pengadaan akses keluar masuk kendaraan pada setiap persil/kaveling bangunan harus mendapat izin dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan
- g. penyesuaian jalur pedestrian untuk akses keluar masuk kendaraan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau persyaratan teknis dari instansi terkait.

Pasal 22

(1) Pengaturan pembangunan Bangunan Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, meliputi:

- a. pembangunan Bangunan Baru pada persil/kaveling pada bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b harus memperkuat karakter bangunan asli;
- b. pembangunan Bangunan Baru di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b harus memperhatikan keserasian serta keselarasan dengan karakter Kawasan Pakualaman;
- c. Bangunan Baru tidak dapat melakukan duplikasi terhadap BCB atau WB secara keseluruhan;
- d. Bangunan Baru tidak boleh menghalangi pandangan ke arah BCB, struktur cagar budaya, WB maupun Bangunan Asli Kawasan Pakualaman; dan
- e. Bangunan Baru dapat dibangun berada di belakang bangunan induk dan/atau berada di samping bangunan induk.

(2) Pembangunan Bangunan Baru harus mendapat:

- a. rekomendasi dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kebudayaan pada Pemerintah Daerah dan/atau tim perizinan khusus Bangunan Cagar Budaya; dan
- b. izin dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.



Pasal 23

- (1) Pengaturan GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf d terdiri atas:
 - a. GSB bangunan pada jalan kolektor sekunder; dan
 - b. GSB bangunan pada jalan lokal sekunder.
- (2) Pengaturan GSB bangunan pada jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. GSB paling sedikit 4 (empat) meter untuk bangunan yang berada pada kedua sisi Jalan Taman Siswa, Jalan Sultan Agung, Jalan Gajah Mada, dan Jalan Bausasran;
 - b. GSB paling sedikit 3 (tiga) meter untuk bangunan yang berada pada kedua sisi Jalan Suryopranoto dan Jalan Ki Mangun Sarkoro;
 - c. penentuan GSB harus memperhatikan keserasian dan keselarasan dengan GSB bangunan yang berada pada koridor jalan yang sama; dan
 - d. ketentuan jarak bebas bangunan samping dan belakang pada Bangunan Baru pada persil yang berbatasan dengan persil/kaveling lain diperbolehkan sebesar 0 (nol) meter, dengan ketentuan denah dan bentuk bangunan tetap mempertahankan karakter tata massa bangunan tunggal atau kopel.
- (3) Pengaturan GSB bangunan pada jalan lokal sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. GSB paling sedikit 2 (dua) meter untuk bangunan yang berada pada kedua sisi Jalan Notowinatan, Jalan Harjono, Jalan Harjowinatan, Jalan Beji, dan Jalan Jagalan;
 - b. GSB paling sedikit 3 (tiga) meter untuk bangunan yang berada pada kedua sisi Jalan Juminahan, Jalan Bintaran Kulon, Jalan Bintaran Kidul, Jalan Kapten Laut Samadikun, Jalan Jayaningprangan, Jalan Sewandanan, Jalan Masjid PA, Jalan Purwanggan, dan Jalan Surokarsan;
 - c. GSB paling sedikit 4 (empat) meter untuk bangunan yang berada pada kedua sisi Jalan Bintaran Wetan; dan
 - d. GSB paling sedikit 10 (sepuluh) meter untuk bangunan yang berada pada kedua sisi Jalan Sukonandi.
- (4) Ketentuan GSB digambarkan dalam peta GSB Kawasan Pakualaman.
- (5) Rincian peta GSB Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 24

Pengaturan sudut ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf e, meliputi:

- a. ketinggian bangunan harus memenuhi ketentuan sudut ketinggian bangunan 45° (empat puluh lima derajat) yang dihitung dari batas terluar KCB Pakualaman; dan
- b. untuk persil/kaveling yang bersinggungan dengan 2 (dua) jalan atau lebih, sudut ketinggian bangunan diberlakukan pada muka bangunan yang menghadap jalan dengan kelas jalan paling tinggi atau jalan yang menjadi akses utama ke dalam persil/kaveling.



Pasal 25

- (1) Pengaturan Pola Arsitektur dan Gaya Arsitektur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf f, meliputi:
 - a. Pola Arsitektur Bangunan Baru atau perubahan bangunan lama pada Kawasan Pakualaman meliputi:
 1. Lestari Asli; dan
 2. Selaras Sosok.
 - b. Gaya Arsitektur Bangunan Baru atau perubahan bangunan lama pada Kawasan Pakualaman meliputi:
 1. Gaya Arsitektur indis yang terdapat pada zona indis; dan
 2. Gaya Arsitektur Jawa Tradisional yang terdapat pada zona inti Puro Pakualaman, zona Jagalan, zona Kantor, dan zona Rumah Tradisional Rakyat.
- (2) Ketentuan Pola Arsitektur dan Gaya Arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan pada BCB dan WB yang memiliki Gaya Arsitektur selain indis dan tradisional jawa dengan pola Lestari Asli.
- (3) Untuk satuan Ruang strategis Puro Pakualaman berlaku ketentuan khusus:
 - a. pada zona inti, mempertahankan arsitektur yang sudah ada atau Lestari Asli; dan
 - b. pada zona penyangga, mempertahankan ciri khas kampung tradisional dengan ketentuan khusus Kawasan Bintaran mempertahankan gaya bangunan indis.
- (4) Pengaturan Pola Arsitektur dan Gaya Arsitektur Bangunan Baru atau perubahan bangunan lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 26

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf d pada Kawasan Pakualaman diwujudkan dalam pengaturan:

- a. jaringan jalan;
- b. jalur pedestrian; dan
- c. parkir.

Pasal 27

- (1) Pengaturan jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a meliputi:
 - a. jalan kolektor sekunder; dan
 - b. jalan lokal sekunder.
- (2) Pengaturan jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakomodasi sirkulasi kendaraan umum dan/atau pribadi yang manajemen lalu lintasnya diatur sesuai dengan perkembangan kebutuhan dan kinerja jalan pada Kawasan Pakualaman.



- (3) Rencana jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta nama dan pola jaringan jalan Kawasan Pakualaman.
- (4) Rincian peta nama dan pola jaringan jalan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 28

Pengaturan jalur pedestrian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b meliputi:

- a. jaringan pedestrian dilaksanakan pada seluruh jaringan jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder di Kawasan Pakualaman;
- b. jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud dalam huruf a meliputi Jalan Taman Siswa, Jalan Sultan Agung, Jalan Ki Mangun Sarkoro, Jalan Suryopranoto, Jalan Gajah Mada, Jalan Mayjend Bambang Sugeng/Bausasran, jaringan pedestrian diletakkan di kedua sisi jalan dan paling sedikit 2 (dua) meter yang dapat terdiri dari jalur khusus pejalan kaki dan jalur hijau;
- c. jalan lokal sekunder sebagaimana dimaksud dalam huruf a meliputi Jalan Juminahan, Jalan Bintaran Wetan, Jalan Bintaran Kulon, Jalan Bintaran Kidul, Jalan Kapten Laut Samadikun, Jalan Notowinatan, Jalan Jayaningprangan, Jalan Sewandanan, Jalan Harjono, Jalan Masjid PA, Jalan Purwanggan, Jalan Harjowinatan, Jalan Beji, Jalan Jagalan, Jalan Surokarsan, dan Jalan Sukonandi, jaringan pedestrian diletakkan di kedua sisi jalan dengan lebar paling sedikit 1,5 (satu koma lima) meter;
- d. seluruh jaringan pedestrian di Kawasan Pakualaman harus dilengkapi dengan jalur khusus difabel berupa *guiding block* yang menerus; dan
- e. material pedestrian menggunakan material yang ramah lingkungan dan aman bagi pejalan kaki.

Pasal 29

Pengaturan parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c meliputi:

- a. penataan sistem parkir kendaraan bermotor di Kawasan Pakualaman diarahkan dengan sistem parkir di luar tepi jalan umum dan parkir di tepi jalan umum;
- b. penataan sistem parkir khusus kendaraan bermotor di Kawasan sekitar Puro Pakualaman diarahkan di sebelah barat dari Puro Pakualaman;
- c. parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam persil lahan bangunan seperti ruang terbuka atau di dalam bangunan; dan
- d. pelataran parkir menggunakan material yang menyerap air dan dilengkapi tata vegetasi yang teduh.



Paragraf 6
Ruang Terbuka Hijau
Pasal 30

- (1) Ketentuan pengelolaan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf e meliputi:
 - a. sistem pepohonan; dan
 - b. tata hijau.
- (2) Sistem pepohonan dan tata hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur melalui pemilihan tanaman khas/lokal di Kawasan Pakualaman.
- (3) Sistem pepohonan dan tata hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur untuk penanaman pada median atau pulau jalan dan tanaman perindang.
- (4) Penataan tanaman pada media jalan berfungsi sebagai penahan silau lampu kendaraan dengan ketentuan:
 - a. tanaman rendah atau perdu dengan ketinggian kurang dari 0,8 (nol koma delapan) meter yang mempunyai massa dan ketinggian sehingga tidak mudah terinjak pengunjung kawasan perencanaan;
 - b. bermassa daun padat dan ditanam rapat; dan
 - c. jenisnya berbunga atau berstruktur indah seperti Melati Putih (*Jasminus sambac*), Ceplok Piring, Soka (*Ixora stricata*), dan Lantana (*Lantana camara*).
- (5) Tanaman peneduh yang sudah ada tetap dipertahankan dan ditingkatkan intensitasnya untuk mendukung kenyamanan pejalan kaki dengan kriteria:
 - a. pohon tinggi dan berdaun rindang membutuhkan area tanam yang lebar dengan jarak tanam 8-12 (delapan sampai dengan dua belas) meter; dan
 - b. tata hijau menerapkan kembali prinsip lansekap warisan budaya seperti Tanjung (*Mimusops elengi*) dan Sawo Kecil (*Manilkara kauki*).
- (6) Tanaman peneduh yang diterapkan pada jalan lingkungan dapat menggunakan tanaman merambat dengan bantuan besi perambat dengan ketentuan:
 - a. besi perambat tidak membahayakan pengguna jalan;
 - b. rancangan besi perambat harus mempunyai nilai estetika yang sesuai dengan karakter Kawasan; dan
 - c. tanaman rambat yang digunakan harus bersifat meneduhi dan mempunyai estetika berdaun rapat dan indah.

Paragraf 7
Tata Kualitas Lingkungan
Pasal 31

Tata Kualitas Lingkungan Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf f dilakukan dengan pengaturan perabot jalan dan aktivitas pendukung Kawasan, meliputi:

- a. rambu pengarah;
- b. papan informasi dan reklame;
- c. lampu penerangan;



- d. bangku jalan;
- e. tempat sampah;
- f. *shelter*/halte; dan
- g. pola transportasi dan aktivitas pendukung.

Pasal 32

- (1) Rambu pengarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a terdiri atas:
 - a. rambu jalan; dan/atau
 - b. petunjuk nama jalan.
- (2) Pengaturan rambu jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengaturan petunjuk nama jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan ketentuan:
 - a. ditempatkan pada setiap ujung jalan di seluruh jaringan jalan terutama pada jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder;
 - b. ditempatkan di jalur pendukung pejalan kaki yang mudah terlihat; dan
 - c. menggunakan desain sesuai karakter Kawasan Pakualaman.

Pasal 33

Pengaturan papan informasi dan reklame sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b, dengan ketentuan:

- a. tidak menutupi pandangan ke seluruh jalur jalan pada Kawasan Pakualaman, BCB, WB dan Bangunan Asli Kawasan;
- b. pemasangan papan informasi dan reklame yang menempel pada bangunan tidak menutupi fasad bangunan;
- c. serasi dengan karakter Kawasan Pakualaman dan tidak mengurangi kualitas citra Kawasan Pakualaman; dan
- d. pemasangan papan informasi dan reklame dilaksanakan sesuai dengan standar teknis ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

- (1) Lampu penerangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf c meliputi:
 - a. lampu penerangan Jalan Kota; dan
 - b. lampu penerangan jalur pedestrian.
- (2) Pengaturan lampu penerangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan ketentuan:
 - a. jalur pedestrian dapat diterapkan pada tiang yang sama dengan lampu penerangan Jalan Kota dengan tetap memperhatikan ketentuan sesuai standar penerangan Jalan Kota;
 - b. desain lampu penerangan Jalan Kota dan lampu penerangan untuk jalur pedestrian harus selaras dan dapat memperkuat karakter Kawasan Pakualaman;



- c. peletakan lampu penerangan Jalan Kota ditempatkan di median jalan secara terpadu dengan lampu penerangan pada pedestrian di setiap sisi ruas jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder dengan jarak setiap 20 (dua puluh) meter;
 - d. bentuk penerangan jalan mempertahankan bentuk lampu eksisting untuk memperkuat nuansa khas lokal Kawasan Pakualaman; dan
 - e. peletakan lampu jalan ditempatkan di tiang pergola, khususnya pada ruas-ruas jalan lingkungan ataupun koridor dalam Kawasan.
- (3) Pengaturan lampu penerangan Jalan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan ketentuan:
- a. lampu penerangan jalan kota pada jalan protokol dapat menggunakan teknologi lampu pintar yang hemat energi dan ramah lingkungan;
 - b. lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan yang diseragamkan tinggi, model, dan penempatannya dengan jarak setiap 40 (empat puluh) meter; dan
 - c. lampu penerangan Jalan Kota agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu.

Pasal 35

Pengaturan bangku jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf d dengan ketentuan:

- a. diletakkan pada jaringan jalan utama Kawasan Pakualaman atau pada area yang berdekatan dengan bangunan fasilitas umum atau pusat aktivitas publik;
- b. mempunyai jarak paling sedikit 20 (dua puluh) meter;
- c. bangku jalan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
- d. menggunakan desain, ornamen, material, dan warna selaras dengan karakter Kawasan Pakualaman.

Pasal 36

Pengaturan tempat sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf e, dengan ketentuan:

- a. diletakkan pada jaringan jalan utama Kawasan Pakualaman atau jalur pendukung pejalan kaki;
- b. peletakan tempat sampah mempunyai jarak paling sedikit 20 (dua puluh) meter berdampingan dengan bangku jalan;
- c. bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik; dan
- d. ukuran tempat sampah harus proporsional dengan volume sampah.

Pasal 37

Pengaturan *shelter*/halte sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf f, dengan ketentuan:

- a. berupa *shelter*/halte yang beratap dan/atau tidak beratap;



- b. shelter/halte yang diletakkan pada jalur pedestrian dibuat dengan ketinggian lantai satu trap atau dua trap lebih tinggi dari jalur pedestrian; dan
- c. bentuk dan tampilan *shelter*/halte dirancang tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 38

- (1) Pengaturan pola transportasi dan aktivitas pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf g diarahkan pada kegiatan kreatif yang tidak bertentangan dengan citra Kawasan Pakualaman meliputi festival budaya, pameran sejarah, beserta aktivitas publik lainnya.
- (2) Rencana pola transportasi diarahkan untuk mengembangkan non kendaraan bermotor seperti andong, becak, dan sepeda pada jalan lokal dan lingkungan.
- (3) Rencana pola transportasi diarahkan untuk menghidupkan aktivitas pejalan kaki pada koridor perkotaan melalui pembuatan fasilitas pedestrian, fasilitas penyeberangan, serta memperhatikan aksesibilitas penyandang disabilitas dengan memberikan ruang khusus.

Paragraf 8

Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 39

Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf g pada Kawasan Pakualaman meliputi:

- a. sistem penyediaan air bersih;
- b. sistem pengelolaan air limbah;
- c. jaringan energi/listrik;
- d. jaringan drainase;
- e. jaringan persampahan;
- f. jaringan penerangan kota;
- g. sistem proteksi kebakaran; dan
- h. rencana jalur dan arah evakuasi atau penyelamatan.

Pasal 40

- (1) Sistem penyediaan air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf a meliputi:
 - a. jaringan perpipaan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum Daerah dan jaringan yang dikelola oleh swasta dan/atau masyarakat; dan
 - b. sumur milik perorangan.
- (2) Penempatan jaringan perpipaan air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tidak berdampingan dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah untuk meminimalkan gangguan pada jaringan dan kebocoran pipa.
- (3) Sistem penyediaan air bersih digambarkan dalam peta rencana jaringan air bersih Kawasan Pakualaman.



- (4) Rincian peta rencana jaringan air bersih Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 41

- (1) Sistem pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf b terdiri atas:
 - a. sistem pengelolaan air limbah domestik berupa tangki septik individual, tangki septik komunal atau instalasi pengolah air limbah komunal; dan
 - b. sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jaringan perpipaan yang terdiri atas:
 - a. saluran induk/primer;
 - b. saluran penggelontor;
 - c. saluran lateral/sekunder; dan
 - d. sambungan rumah.
- (3) Saluran induk/primer sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa pipa besar yang digunakan untuk mengalirkan air limbah dari pipa lateral.
- (4) Saluran penggelontor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa sistem penggelontor untuk menjaga aliran pembersih dalam sistem pengolahan limbah yang dangkal.
- (5) Saluran lateral/sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berupa pipa yang membentuk ujung atas sistem pengumpulan air limbah dan terletak di jalan maupun tempat tertentu digunakan untuk mengalirkan air limbah dari pipa servis ke pipa induk.
- (6) Sambungan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d berupa sambungan saluran pembuangan dari bangunan tempat pemakai yang dihubungkan ke jaringan air limbah domestik yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.
- (7) Sistem pengelolaan air limbah digambarkan dalam peta rencana jaringan air limbah Kawasan Pakualaman.
- (8) Rincian peta rencana jaringan air limbah Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Wali Kota ini.

Pasal 42

- (1) Jaringan energi/listrik pada Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf c meliputi energi/listrik yang disediakan oleh:
 - a. Perusahaan Listrik Negara; dan/atau
 - b. perusahaan penyedia energi/listrik secara mandiri.
- (2) Penyediaan jaringan energi/listrik alternatif secara mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui pengoptimalan sumber energi matahari untuk mendorong pemenuhan kebutuhan energi/listrik yang ramah lingkungan dan berkelanjutan.



- (3) Jaringan energi/listrik pada Kawasan Pakualaman diarahkan menggunakan kabel listrik bawah tanah yang diletakkan di dalam saluran utilitas terpadu sebagai tempat pipa kabel listrik, pipa kabel telekomunikasi, pipa kabel optik, dan pengembangan jaringan lainnya yang dilengkapi manhole dengan jarak 20 (dua puluh) meter.
- (4) Jaringan energi/listrik, jaringan telekomunikasi, dan jaringan utilitas lainnya berada di bawah tanah dengan saluran utilitas terpadu mengikuti jaringan jalan yang ada.

Pasal 43

- (1) Jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf d di Kawasan Pakualaman berupa:
 - a. jaringan pembuangan air hujan; dan
 - b. sumur peresapan.
- (2) Jaringan pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. saluran primer;
 - b. saluran sekunder; dan
 - c. saluran tersier.
- (3) Jaringan pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diletakkan di pinggir dan/atau di bawah jalur pedestrian dengan sistem tertutup namun tetap mudah dalam pemeliharaan.
- (4) Setiap bangunan di Kawasan Pakualaman dilengkapi dengan biopori dan sumur peresapan air hujan dengan daya tampung disesuaikan dengan jumlah tangkapan air hujan.
- (5) Jaringan drainase digambarkan dalam peta rencana jaringan drainase Kawasan Pakualaman.
- (6) Rincian peta rencana jaringan drainase Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 44

- (1) Jaringan persampahan di Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf e menggunakan sistem pewadahan individual di setiap bangunan yang diangkut ke tempat pembuangan sementara dan dilanjutkan dengan sistem pengangkutan ke tempat pembuangan akhir pada tingkat kota.
- (2) Pengelolaan sampah Kawasan Pakualaman diarahkan untuk dapat menerapkan prinsip *zero waste system* dengan memaksimalkan penggunaan teknologi yang efektif dan efisien.
- (3) Sistem pengolahan sampah organik direncanakan dengan menggunakan sistem kompos yang dapat dikelola oleh masyarakat dan/atau Pemerintah Daerah.



Pasal 45

Jaringan penerangan Jalan Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf f pada Kawasan Pakualaman yang dikelola oleh Pemerintah Daerah meliputi:

- a. penerangan Jalan Kota jalan kolektor sekunder; dan
- b. penerangan Jalan Kota jalan lokal sekunder.

Pasal 46

Sistem proteksi kebakaran di Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf g dapat melalui penggunaan pemadam api portabel untuk setiap bangunan dan penyediaan hidran di setiap zona Kawasan yang terintegrasi dan mudah diakses oleh mobil pemadam kebakaran serta mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 47

- (1) Rencana jalur dan arah evakuasi atau penyelamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf h di Kawasan Pakualaman dengan ketentuan:
 - a. jalur evakuasi atau penyelamatan menggunakan jaringan jalan yang ada; dan
 - b. arah evakuasi atau penyelamatan, menuju titik kumpul evakuasi dan/atau tempat evakuasi sementara berupa ruang terbuka.
- (2) Rencana jalur dan arah evakuasi atau penyelamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peta rencana sistem mitigasi bencana Kawasan Pakualaman.
- (3) Rincian peta rencana sistem mitigasi bencana Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Kedua

Panduan Rancangan

Pasal 48

- (1) Panduan rancangan memuat ketentuan dasar implementasi rancangan terhadap Kawasan perencanaan, berupa ketentuan Tata Bangunan dan lingkungan yang bersifat lebih detail, memudahkan dan memandu penerapan dan pengembangan rencana umum.
- (2) Panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB V

RENCANA INVESTASI

Pasal 49

Rencana Investasi meliputi:

- a. pelaksanaan program dan kegiatan; dan
- b. pola kerja sama operasional investasi.



Pasal 50

- (1) Pelaksanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf a dilakukan oleh:
 - a. Pemerintah Daerah;
 - b. masyarakat; dan/atau
 - c. pihak swasta.
- (2) Pendanaan pelaksanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
 - b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat.
- (3) Pelaksanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan panduan Tata Bangunan dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah serta ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pelaksanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyesuaikan dengan anggaran dan prioritas Pemerintah Daerah.

Pasal 51

- (1) Pola kerja sama operasional investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf b Pemerintah Daerah dapat melaksanakan kerja sama operasional investasi RTBL Kawasan Pakualaman dengan pihak ketiga.
- (2) Pelaksanaan kerja sama operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang kerja sama Daerah.

BAB VI

KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Pasal 52

Ketentuan Pengendalian Rencana meliputi:

- a. strategi pengendalian rencana; dan
- b. arahan pengendalian rencana.

Pasal 53

- (1) Strategi pengendalian rencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a dilakukan melalui:
 - a. penetapan RTBL;
 - b. perizinan;
 - c. pemberian insentif dan disinsentif; dan/atau
 - d. penenaan sanksi.
- (2) Penetapan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan Ruang dan ketentuan pengendaliannya disusun untuk setiap zona Kawasan.



- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan Ruang sehingga setiap pemanfaatan Ruang harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (4) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dalam pengendalian pemanfaatan Ruang dilakukan agar pemanfaatan Ruang yang dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang sudah ditetapkan.
- (6) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan Rencana Tata Ruang yang dilakukan oleh masyarakat maupun Pemerintah Daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terhadap kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan RTBL Kawasan Pakualaman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 54

Arahan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

Pasal 55

Pedoman pengendalian pelaksanaan meliputi:

- a. pengendalian pelaksanaan; dan
- b. pengelola Kawasan.

Pasal 56

- (1) Pengendalian pelaksanaan RTBL Kawasan Pakualaman dimaksudkan untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan kegiatan berdasarkan dokumen RTBL;
 - b. menjamin pemanfaatan investasi dan optimalisasi nilai investasi;
 - c. menghindari bangunan terbengkalai sebagai akibat investasi yang ditanamkan tidak berjalan semestinya;
 - d. menarik investasi lanjutan dalam pengelolaan lingkungan setelah masa pasca konstruksi; dan
 - e. menciptakan Kawasan yang berkarakter dan layak menjadi kunjungan warga masyarakat.
- (2) Pengendalian pelaksanaan RTBL Kawasan Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. penetapan prosedur pengendalian pelaksanaan;



- b. pengawasan atas pelaksanaan sistem perizinan dan pelaksanaan kegiatan pembangunan di lokasi penataan;
- c. evaluasi atas pelaksanaan materi teknis dokumen RTBL; dan
- d. penerapan mekanisme sanksi dalam penyelenggaraan pembangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

- (1) Pemerintah Daerah berwenang menyelenggarakan pengelolaan Kawasan.
- (2) Wewenang Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. mengelola dan memelihara jaringan jalan yang dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perhubungan dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. mengelola dan memelihara sistem prasarana, perabot jalan, dan utilitas lingkungan yang dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan bidang perumahan dan kawasan permukiman dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup;
 - c. mengelola dan memelihara RTH dan jalur hijau Kawasan yang dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup; dan
 - d. melaksanakan, mengelola, dan memelihara aset bangunan Kawasan Pakualaman yang dilaksanakan oleh Perangkat Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan bidang perumahan dan kawasan permukiman dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dan urusan keistimewaan di bidang kebudayaan.

Pasal 58

Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pengelolaan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dapat melibatkan lembaga kemasyarakatan kelurahan.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 59

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, maka:

- a. perizinan yang telah diterbitkan pada Kawasan Pakualaman sebelum diberlakukannya Peraturan Wali Kota ini, dinyatakan tetap berlaku; dan
- b. permohonan perizinan pada Kawasan Pakualaman yang sedang dalam proses dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat pengajuan permohonan.



BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 60

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 3 Desember 2024

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

SUGENG PURWANTO

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal 3 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA YOGYAKARTA,

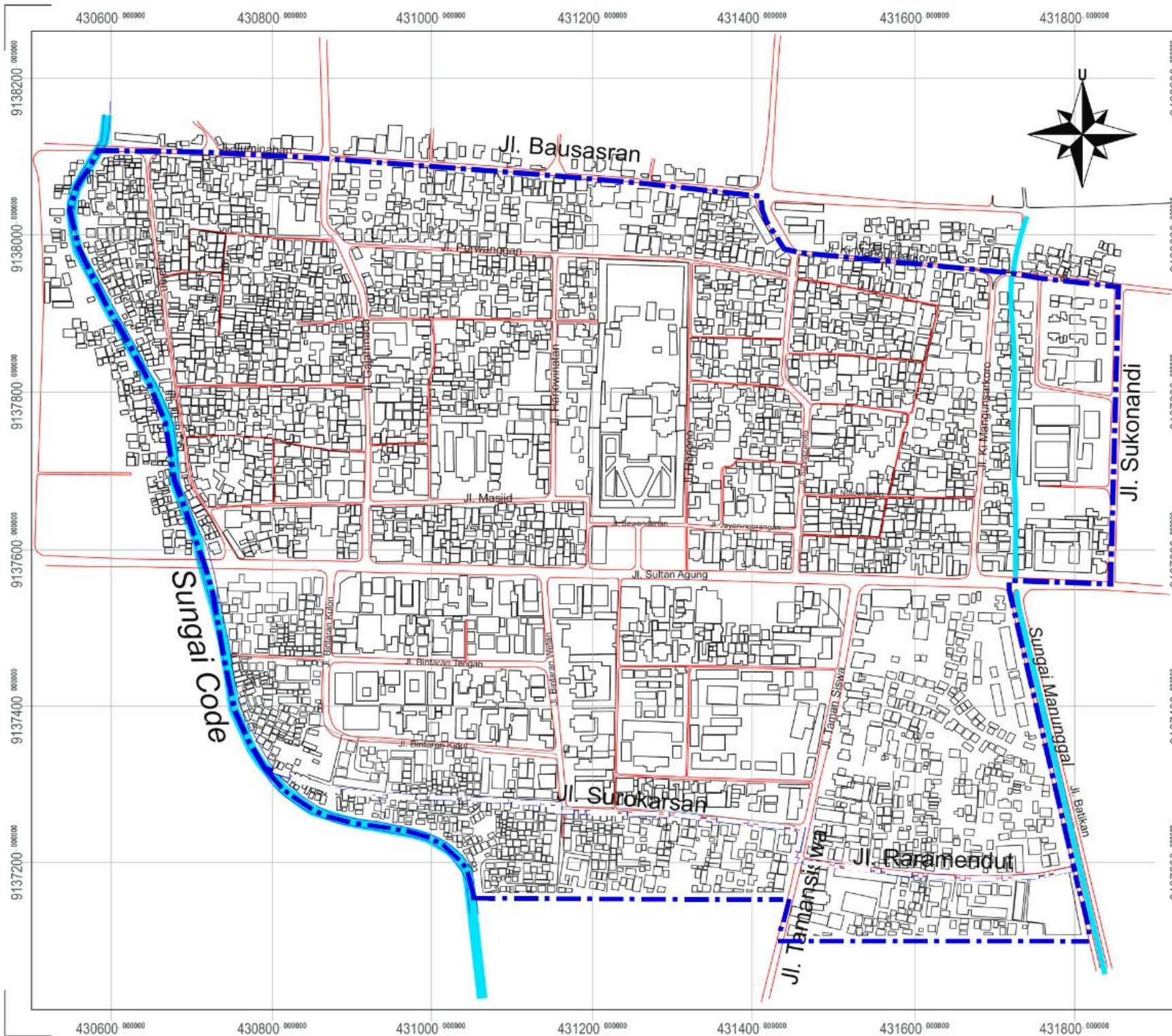
ttd

AMAN YURIADIJAYA

BERITA DAERAH KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024 NOMOR 76



LAMPIRAN I
 PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
 NOMOR 76 TAHUN 2024
 TENTANG
 RENCANA TATA BANGUNAN DAN
 LINGKUNGAN KAWASAN PAKUALAMAN

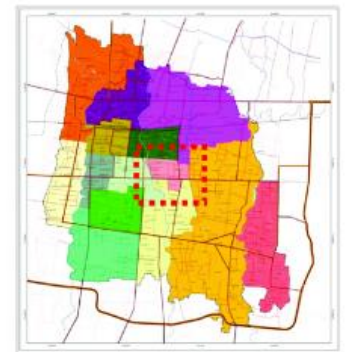


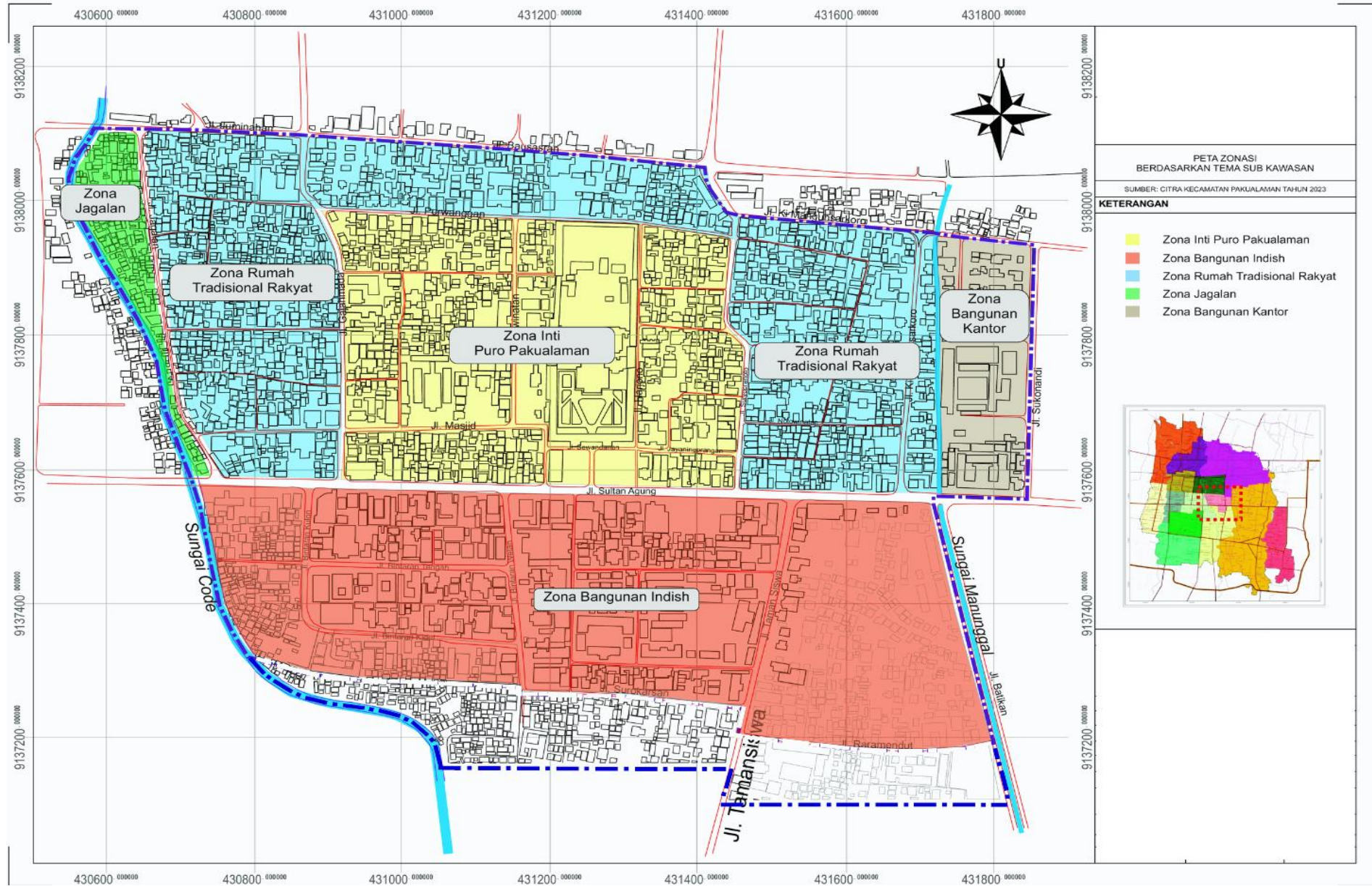
SUMBER: ULTRA KEBUMAHAN PAKUALAMAN TAHUN 2023

KETERANGAN

- Jalan
- Sungai
- Batas Deliniasi

Peta Kunci

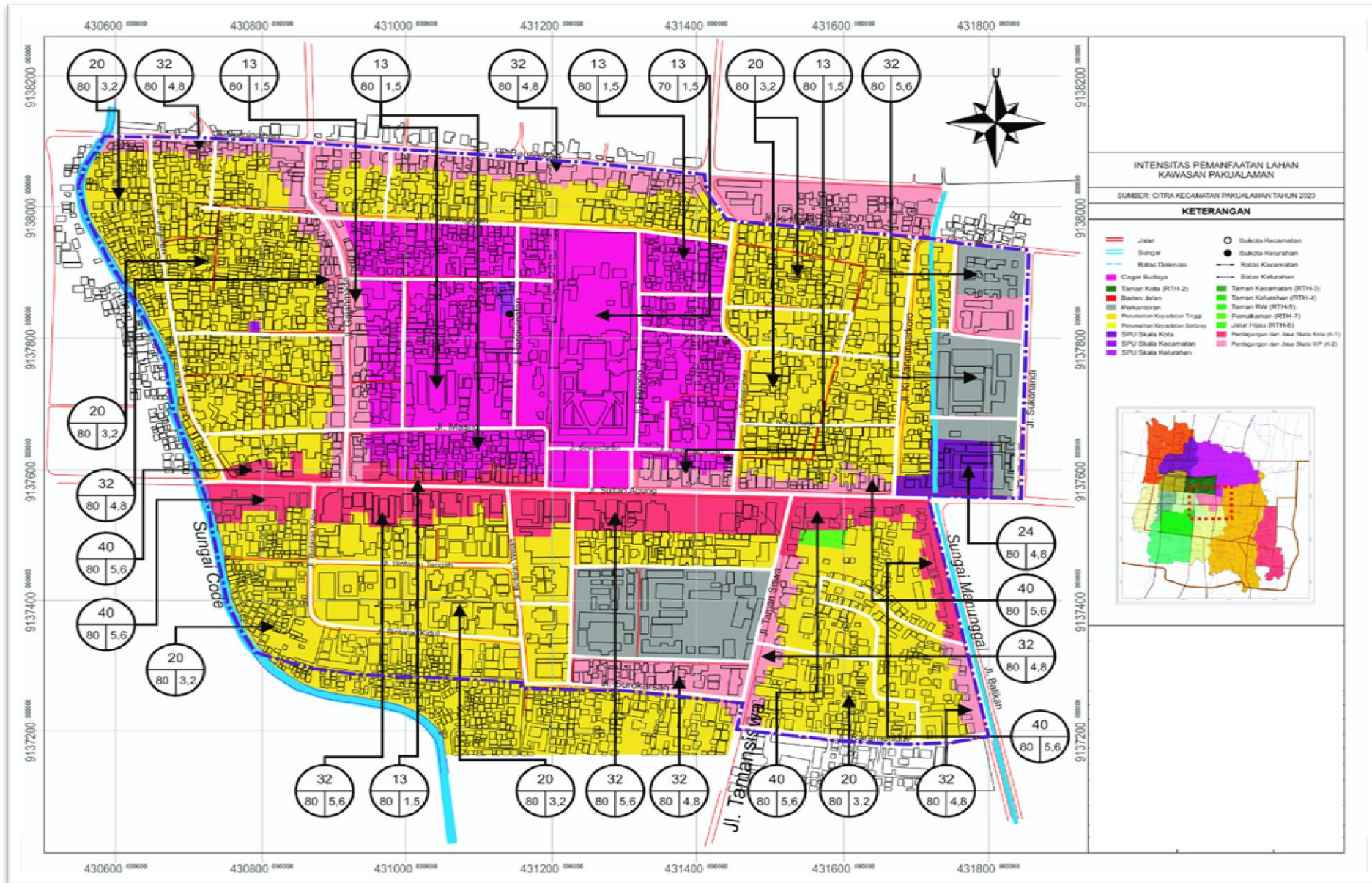




Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara



Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

SUGENG PURWANTO



Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara

LAMPIRAN II
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 76 TAHUN 2024
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN
LINGKUNGAN KAWASAN PAKUALAMAN

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PAKUALAMAN

Pada dokumen ini akan menjelaskan mengenai panduan rancang hasil peninjauan ulang RTBL sebelumnya.

Panduan rancangan bersifat melengkapi dan menjelaskan secara lebih rinci rencana umum yang telah ditetapkan sebelumnya, meliputi ketentuan dasar implementasi rancangan dan prinsip-prinsip pengembangan rancangan kawasan

Adapun komponen rancangan meliputi: struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan. Ketentuan dasar implementasi rancangan dapat diatur melalui aturan wajib, aturan anjuran utama, dan aturan anjuran pada kawasan perencanaan dalam hal ini KCB Pakualaman.

1. STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN

A. Prinsip Rencana Umum

Prinsip rencana umum pengembangan komponen struktur peruntukan lahan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengembangkan peruntukan lahan yang sesuai arahan tata ruang kota, meliputi aturan RTRW DIY, Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang RTRW Kota Yogyakarta 2021-2041 dan Peraturan Wali Kota Yogyakarta Nomor 118 Tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041.
- 2) Mengamankan situs dan bangunan cagar budaya di KCB Pakualaman yaitu Situs Puro Pakualaman, bangunan-bangunan Ndalem, Masjid, Makam, dan bangunan-bangunan Indish dari proses pembangunan kawasan.



- 3) Mengembalikan alun-alun Sewandanan ke fungsi semula sebagai alun-alun dari Puro Pakualaman.
- 4) Mengarahkan pengembangan *mixed use* tanpa merubah peruntukan lahan.
- 5) Mereduksi lahan-lahan dengan pemanfaatan yang tidak optimal dengan pemberlakuan insentif dan disinsentif.
- 6) Mengendalikan peruntukan lahan bagi pemanfaatan sektor informal (PKL).

B. Struktur Peruntukan lahan segmen

- 1) Segmen 1 (Inti) Puro Pakualaman dan kompleks Ndalem sekitarnya untuk fungsi lindung cagar budaya, alun-alun Sewandanan sebagai RTH taman.
- 2) Segmen 2 (Rumah Tradisional Rakyat) untuk fungsi permukiman kepadatan tinggi, koridor Jalan Gajah mada, Jalan Juminahan, Jalan Bausasran dan Jalan Sultan Agung sebagai fungsi perdagangan dan jasa.
- 3) Segmen 3 (Bangunan Indish) untuk fungsi permukiman kepadatan tinggi dan perkantoran, Koridor Jalan Sultan Agung sebagai fungsi perdagangan .
- 4) Segmen 4 (Jagalan) untuk fungsi permukiman kepadatan tinggi dan RTH sempadan sungai.
- 5) Segmen 5 (Bangunan Kantor) untuk fungsi dominan sebagai perkantoran dengan mempertahankan proporsi RTH.





Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara

2. ZONASI KAWASAN CAGAR BUDAYA PAKUALAMAN

Delinasi kawasan menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya, KCB dibagi menjadi menjadi 4 zona yaitu zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang, namun pada KCB Pakualaman ini hanya terdapat 2 zona. Pembagian zona ini berbeda dengan zona yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Wali Kota Nomor 118 Tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta dimana zona inti hanya sebatas kompleks Puro Pakualaman saja, namun pada kegiatan review ini menghasilkan revisi mengenai zonasi tersebut dengan rincian:

A. Zona inti (Puro Pakualaman dan kompleks Ndalem)

Zona Inti merupakan area perlindungan utama untuk menjaga bagian dari Situs Cagar Budaya dan/atau KCB yang mengandung Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya yang paling penting. Pemanfaatan Zona Inti didasarkan pada kriteria:

- 1) Mutlak untuk mempertahankan keaslian Cagar Budaya.
- 2) Tidak boleh merusak atau mencemari Cagar Budaya maupun nilainya.
- 3) Tidak boleh mengubah fungsi, kecuali tetap mempertahankan prinsip Pelestarian Cagar Budaya.
- 4) Tidak boleh untuk kepentingan komersial, kecuali memenuhi kepatutan.
- 5) Tidak boleh didirikan bangunan baru atau fasilitas lain kecuali taman, fasilitas pelindung, dan fasilitas pengamanan.
- 6) Tidak menjadi ruang kegiatan yang bertentangan dengan sifat kesakralan.

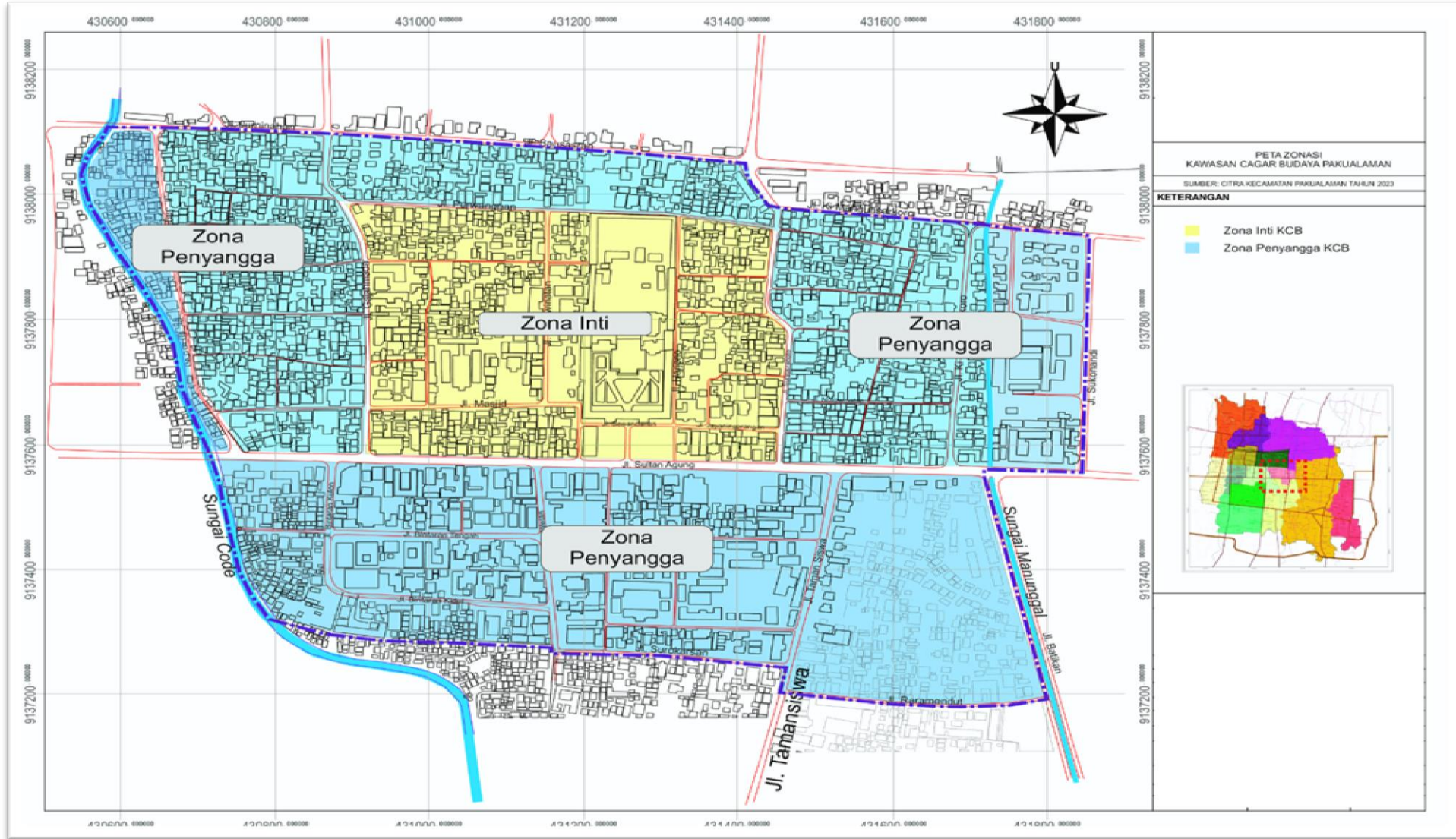
B. Zona penyangga (Sekitar Puro Pakualaman dan kompleks Ndalem)

Zona Penyangga merupakan area yang melindungi Zona Inti. Pemanfaatan Zona Penyangga harus memenuhi ketentuan:

- 1) Untuk melindungi Zona Inti.
- 2) Tidak boleh untuk kepentingan komersial, kecuali memenuhi kepatutan.
- 3) Tidak boleh didirikan bangunan baru atau fasilitas lain kecuali taman, fasilitas pendukung, dan fasilitas pengamanan.

dapat digunakan untuk ruang kegiatan yang tidak bertentangan dengan kelestarian.





Dokumen ini terotentifikasi melalui tanda-tangan elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) Badan Siber dan Sandi Negara

3. INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Peraturan Wali Kota Nomor 118 Tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041 terkait Penjabaran Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang, maka ketentuan intensitas pemanfaatan ruang diarahkan tinggi.

A. Ketentuan Umum Pengaturan Zonasi.

Secara lebih rinci mengenai Ketentuan Umum Pengaturan Zonasi pada KCB adalah:

- 1) Kegiatan yang diperbolehkan berupa kegiatan pelestarian, penjagaan, pemfungsian, dan/atau perlindungan dengan orientasi mempertahankan karakteristik bangunan dan lingkungan sekitarnya, serta revitalisasi KCB;
- 2) Kegiatan yang diperbolehkan bersyarat berupa kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 1, yang tidak mengganggu fungsi KCB;
- 3) Kegiatan yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang merusak Cagar Budaya, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok, dan/atau dari letak asal, serta kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat;
- 4) Intensitas pemanfaatan ruang ditetapkan:
 - o KDB paling besar 80% (delapan puluh persen);
 - o Ketinggian bangunan paling tinggi 24 m (dua puluh empat meter);
 - o KLB paling besar 4,2 (empat koma dua); dan
 - o KDH paling sedikit 10% (sepuluh persen).
- 5) Penyediaan sarana dan prasarana minimal berupa sarana perlindungan kawasan, bangunan, benda, dan situs peninggalan sejarah; dan
- 6) Ketentuan khusus tata bangunan diberlakukan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tabel 1.KDB Peruntukan Lahan Terbangun

NO	KLASIFIKASI	KDB Peruntukan Lahan Terbangun
1	Tinggi	60 – 100 %
2	Sedang	30 – 60 %
3	Rendah	< 30 %

Sumber : PP No. 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan UU Bangunan Gedung
(lampiran penjelasan pasal)



B. Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

Koefisien dasar bangunan merupakan angka perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas tapak/persil. Hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam koefisien dasar bangunan ini adalah jenis penggunaan bangunan, tingkat kepadatan penduduk serta kondisi fisik dan ekologi lingkungan. Koefisien dasar bangunan ini dimaksudkan bagi penyediaan lahan terbuka yang cukup agar tidak keseluruhan lahan diisi dengan bangunan fisik dan menjaga keseimbangan ekosistem lingkungan binaan.

Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut:

- 1) Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- 2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100%;
- 3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20m di atas lantai ruangan dihitung 50 %, selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- 4) Overstek atap yang melebihi lebar 1,50m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- 5) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- 6) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB;
- 7) Ram dan tangga terbuka dihitung 50%, selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar;
- 8) Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan = yang di belakang GSJ;
- 9) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis dari ahli terkait;
- 10) Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai berikutnya lebih dari 5m, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai;



- 11) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblock*) perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;
- 12) Mezanin luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Tabel 2. Penentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Zona	Peruntukan	Luasan Tanah / Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
Inti	- Bangunan Komplek Puro Pakualaman	70	70	70	70	70
	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	80	80	80	80	80
Rumah Tradisional Jawa	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	80	80	80	80	80
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kamantren (SPU-2)	80	80	80	70	70
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kamantren (SPU-2)	80	80	80	70	70



Bangunan Indish	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	80	80	80	80	80
	- RTH - 7	-	-	-	-	-
	- Perkantoran (KT)	80	80	80	80	80
Jagalan	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	80	80	80	80	80
Bangunan Kantor	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	80	80	80	80	80
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	80	80	80	80	80
	- Perkantoran (KT)	80	80	80	80	80
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kota (SPU-1)	80	80	80	80	80

Berkaitan dengan KCB maka setiap pihak yang akan melakukan pendirian bangunan baru pada Kawasan Pakualaman termasuk penentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) harus mendapatkan izin dari instansi yang berwenang di bidang perizinan pada Pemerintah Daerah setelah mendapatkan rekomendasi dari Instansi yang berwenang di bidang kebudayaan pada Pemerintah Daerah dan tim perizinan khusus Bangunan Cagar Budaya. Hal ini agar proses pengamanan bangunan cagar budaya dapat berjalan baik.



C. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) merupakan angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan atau kaveling sebagai rencana arahan ketinggian bangunan. Pengaturan ketinggian bangunan bertujuan untuk membentuk *skyline* kawasan perencanaan serta penciptaan *image* kawasan yang khas. KLB ini juga dipengaruhi daya dukung kawasan. Namun adanya peraturan yang mengikat mengenai Cagar Budaya serta kajian yang dilakukan menyimpulkan bahwa KLB (khusus untuk zona Inti) memberikan perlindungan terhadap *skyline* zona inti agar bangunan-bangunan baru tidak menutup (lebih tinggi dari bangunan Pendopo Sewotaman dengan tinggi 13m), sehingga kesimpulan yang diambil adalah ketentuan KLB menjadi maksimal 1.6.

Berkaitan dengan hal ini KCB maka setiap pihak yang akan melakukan pendirian bangunan baru pada Kawasan Pakualaman termasuk penentuan Koefisien Lantai Bangunan (dalam hal ini jumlah lantai maksimal) harus mendapatkan izin dari instansi yang berwenang di bidang perizinan pada Pemerintah Daerah setelah mendapatkan rekomendasi dari Instansi yang berwenang di bidang kebudayaan pada Pemerintah Daerah dan tim perizinan khusus Bangunan Cagar Budaya. Hal ini agar keberadaan bangunan utama (Pendopo Sewotaman) tidak tertutup oleh bangunan baru.

Tabel 3. Penentuan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Zona	Peruntukan	Luasan Tanah/Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
Inti	- Bangunan Komplek Puro Pakualaman	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6



Zona	Peruntukan	Luasan Tanah/Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
Rumah Tradisioanal Jawa	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	2.1	2.1	2.1	2.8	3.2
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	2.8	4	4.8	4.8	5.6
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	2.8	3.2	3.6	3.6	4.8
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kamantren (SPU-2)	3.2	3.2	3.5	3.5	4.2
Bangunan Indish	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	2.1	2.1	2.1	2.8	3.2
	- Perdagangan dan Jasa	2.8	4	4.8	4.8	5.6



Zona	Peruntukan	Luasan Tanah/Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
	- Skala Kota (K-1)					
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	2.8	3.2	3.6	3.6	4.8
	- RTH - 7	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
	- Perkantoran (KT)	2.8	3.5	3.5	4.2	5.6
Jagalan	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	2.1	2.1	2.1	2.8	3.2
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	2.8	3.2	3.6	3.6	4.8
Bangunan Kantor	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	2.1	2.1	2.1	2.8	3.2
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	2.8	3.2	3.6	3.6	4.8
	- Perkantoran (KT)	2.8	3.5	3.5	4.2	5.6
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kota (SPU-1)	3.2	3.2	4	4	4.8



D. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Tabel 4. Penentuan Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Zona	Peruntukan	Luasan Tanah/Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
Inti	- Komplek Bangunan Puro Pakualaman	15	15	15	15	15
	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	10	10	10	10	10
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	5	5	10	10	10
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	5	5	10	10	10
Rumah Tradisioanal Jawa	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	10	10	10	10	10
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	5	5	10	10	10



Zona	Peruntukan	Luasan Tanah/Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	5	5	10	10	10
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kamantren (SPU-2)	10	10	10	10	10
Bangunan Indish	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	10	10	10	10	10
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1)	5	5	10	10	10
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	5	5	10	10	10
	- RTH - 7	-	-	-	-	-
	- Perkantoran (KT)	5	5	10	10	10
Jagalan	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	10	10	10	10	10
	- Perdagangan dan jasa skala	5	5	10	10	10



Zona	Peruntukan	Luasan Tanah/Persil				
		40-100 m ²	101-200 m ²	201-400 m ²	401-1000m ²	>1000 m ²
	- kawasan (K-2)					
Bangunan Kantor	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	10	10	10	10	10
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	5	5	10	10	15
	- Perkantoran (KT)	5	5	10	10	10
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kota (SPU-1)	10	10	10	10	10

Sumber: diolah dari Peraturan Wali Kota Nomor 118 Tahun 2021 tentang RDTR dan analisis studio

Berkaitan dengan hal ini KCB maka setiap pihak yang akan melakukan pendirian bangunan baru pada Kawasan Pakualaman termasuk penentuan Koefisien Dasar Hijau harus mendapatkan izin dari instansi yang berwenang di bidang perizinan pada Pemerintah Daerah setelah mendapatkan rekomendasi dari Instansi yang berwenang di bidang kebudayaan Pemerintah Daerah dan tim perizinan khusus Bangunan Cagar Budaya. Hal ini agar RTH di kawasan dapat terpenuhi.



E. Ketinggian Bangunan

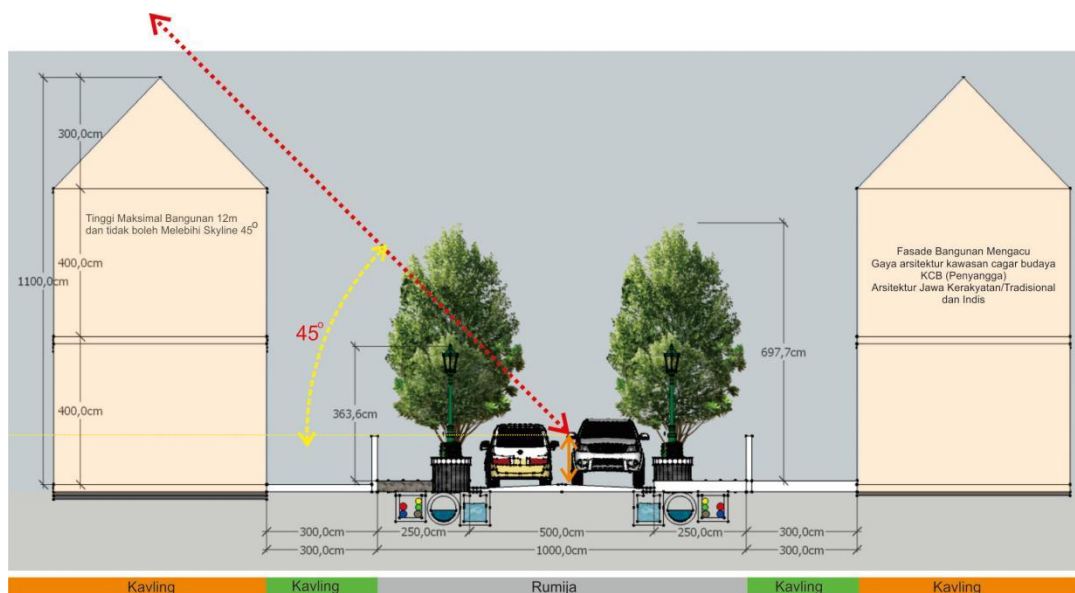
Tinggi Bangunan (TB) adalah jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah atau lantai dasar. Seperti dijelaskan di atas bahwa kawasan perencanaan mencakup zona inti dan zona penyangga sehingga pengembangan dilakukan sangat terbatas, dalam hal ini ketinggian bangunanpun juga dibatasi ketinggiannya. Pengaturan ketinggian ini menyesuaikan keberadaan bangunan pada zona inti yaitu Pendopo Sewataman yang memiliki ketinggian 13m. Berdasarkan hal ini, maka pengaturan ketinggian bangunan untuk zona inti dibatasi tidak boleh melebihi ketinggian tersebut atau jika diasumsikan jumlah lantai, maka yang diizinkan adalah 2 lantai.

Tabel 5. Penentuan Tinggi Bangunan

Zona/Blok	Peruntukan	Ketinggian Maksimal
Inti	Bangunan-bangunan kompleks Puro Pakualaman	13 meter
	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	13 meter
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	13 meter
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	13 meter
Rumah Tradisioanal Jawa	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	20 meter
	- Perdagangan dan jasa skala kota (K-1)	32 meter
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	32 meter
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kamantren (SPU-2)	24 meter
Bangunan Indish	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	20 meter
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1)	32 meter
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	32 meter



Zona/Blok	Peruntukan	Ketinggian Maksimal
	- RTH - 7	8 meter
	- Perkantoran (KT)	32 meter
Jagalan	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	20 meter
	- Perdagangan dan jasa skala kawasan (K-2)	32 meter
Bangunan Perkatoran	- Perumahan kepadatan tinggi (R-2)	20 meter
	- Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-2)	32 meter
	- Perkantoran (KT)	32 meter
	- Sarana Pelayanan Umum skala Kota (SPU-1)	24 meter



Gambar 3.Ketinggian bangunan

F. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditetapkan untuk menghadirkan keteraturan muka bangunan, menghadirkan *enclousure* yang proporsional, memberi batasan keamanan bagi pengguna jalan dan lingkungannya. Kegunaan garis sempadan bangunan ini antara lain adalah untuk pengamanan terhadap lalu lintas jalan, memberikan ruang bagi sinar matahari, sirkulasi udara, peresapan air tanah dan juga berguna pada keadaan darurat,



misalnya kebakaran. Penetapan Garis Sempadan Bangunan dengan jalan ditetapkan setelah mempertimbangkan aspek:

- 1) Keselamatan dan Keamanan meliputi keamanan bagi konstruksi badan jalan dan keselamatan keamanan bagi pengemudi serta pengguna bangunan yang tinggal di tepi jalan konstruksi jalan seperti perkerasan jalan, saluran drainase, talud jalan, marka jalan wajib diamankan agar tidak rusak oleh aktifitas pembangunan dan penggunaan gedung. Keamanan bagi pengemudi dan pengguna bangunan harus diperhatikan terutama yang berkaitan dengan pandangan bebas pengemudi di tikungan jalan. Sempadan juga memudahkan dalam pembuatan lahan parkir.
- 2) Kesehatan perlu dijadikan bahan pertimbangan dalam menetapkan besarnya garis sempadan bangunan terhadap jalan mengingat bangunan yang terlalu dekat ke tepi jalan cenderung akan tercemari oleh emisi gas buang (CO). Standar pencemaran yang akan mengganggu kesehatan ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- 3) Jarak yang cukup akan memberikan kenyamanan terutama berkaitan dengan tingkat kebisingan, getaran yang diakibatkan oleh lalu-lalangnya kendaraan. Penetapan garis sempadan yang terlalu dekat dengan tepi jalan akan dirasakan kurang nyaman bagi penghuni bangunan yang merasakan tingkat kebisingan yang tinggi serta getaran yang besar.
- 4) Aksesibilitas menuju tapak bangunan. Kemudahan berkaitan dengan kemudahan akses jalan masuk ke bangunan. Jarak bangunan yang terlalu jauh dari tepi jalan cenderung menyulitkan akses dan komunikasi dengan lingkungan sekitarnya.
- 5) Keseimbangan dan keserasian berkaitan dengan rasa keindahan. Keseimbangan meliputi keseimbangan tinggi bangunan dengan luas halaman bangunan. Semakin tinggi suatu bangunan dibutuhkan luas halaman yang semakin besar. Keseimbangan juga menyangkut keseimbangan besarnya sempadan bangunan disebelah kiri dan kanan jalan. Untuk itu besarnya sempadan bangunan di sebelah kiri dan kanan jalan diusahakan dibuat sama.



Keserasian dengan lingkungan bisa diartikan bahwa bangunan tersebut harus serasi dengan lingkungan sekitarnya yaitu dengan bangunan-bangunan yang sudah ada. Dalam hal ini sejalan dengan sejarah perkembangan Pakualaman, bangunan-bangunan mempunyai karakter bangunan Arsitektur Indis, Arsitektur Cina dan Arsitektur Kolonial.

Tabel 6. Penentuan Sempadan Jalan dan Jalur Pedestrian

No.	Nama Jalan	Kelas Jalan	Garis Sempadan Bangunan	Jalur Pedestrian
1	Jalan Taman Siswa	Kolektor Sekunder	4-k-4	Minimal 2 meter
2	Jalan Sultan Agung	Kolektor Sekunder	4-k-4	Minimal 2 meter
3	Jalan Ki Mangun Sarkoro	Kolektor Sekunder	3-k-3	Minimal 2 meter
4	Jalan Suryopranoto	Kolektor Sekunder	3-k-3	Minimal 2 meter
5	Jalan Gajah Mada	Kolektor Sekunder	4-k-4	Minimal 2 meter
6	Jalan Bausasran/ Bambang sugeng	Kolektor Sekunder	4-k-4	Minimal 2 meter
7	Jalan Juminahan	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
8	Jalan Bintaran Wetan	Lokal Sekunder	4-k-4	Minimal 1,5 meter
9	Jalan Bintaran Kulon	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
10	Jalan Bintaran Kidul	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
11	Jalan Kapten Laut Samadikun	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
12	Jalan Notowinatan	Lokal Sekunder	2-k-2	Minimal 1,5 meter



13	Jalan Jayaningprangan	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
14	Jalan Sewandanan	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
15	Jalan Harjono	Lokal Sekunder	2-k-2	Minimal 1,5 meter
16	Jalan Masjid PA	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
17	Jalan Purwanggan	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
18	Jalan Harjowinatan	Lokal Sekunder	2-k-2	Minimal 1,5 meter
19	Jalan Beji	Lokal Sekunder	2-k-2	Minimal 1,5 meter
20	Jalan Jagalan	Lokal Sekunder	2-k-2	Minimal 1,5 meter
21	Jalan Surokarsan	Lokal Sekunder	3-k-3	Minimal 1,5 meter
22	Jalan Sukonandi	Lokal Sekunder	10-k-10	Minimal 1,5 meter

4. TATA BANGUNAN

A. Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan merupakan arah tampak bukaan bangunan (muka bangunan) yang ditujukan pada sudut pandang tertentu (*view*) secara optimal. Di Kawasan Pakualaman, orientasi bangunan dihadapkan ke arah jalan. Selain pertimbangan *view* yang optimal, orientasi bangunan juga harus merespon kondisi iklim lingkungan setempat. Hal ini ditujukan untuk mengatur penggunaan energi di dalam bangunan secara optimal.

B. Wajah Depan Bangunan

- 1) Panduan rancangan Arsitektur bangunan pada zona inti KCB Pakualaman memakai Pola Arsitektur Lestari Asli dengan Gaya Arsitektur Jawa.
- 2) Arsitektur bangunan baru yang berada pada zona penyangga, paling sedikit menggunakan Pola Arsitektur Selaras Sosok.



Pola Arsitektur Lestari Asli mempunyai arahan:

- 1) Bentuk bangunan dan konstruksi sesuai dengan tipe bentuk dan konstruksi Bangunan Cagar Budaya Pakualaman.
- 2) Ragam hias sesuai dengan tipe bentuk ragam hias Bangunan Cagar Budaya Pakualaman.
- 3) Material yang dipakai seperti material yang digunakan pada bangunan Cagar Budaya Pakualaman.
- 4) Vegetasi disesuaikan dengan vegetasi asli di KCB Pakualaman.
- 5) Perabot ruang luar didesain selaras dengan tipe ragam hias di KCB Pakualaman dan tidak menghalangi pandangan ke Bangunan Cagar Budaya.

Pola Arsitektur Selaras Sosok mempunyai arahan:

- 1) Bentuk bangunan sesuai dengan tipe bentuk Bangunan Cagar Budaya Pakualaman, sedangkan konstruksi yang tidak tampak dari luar dapat disesuaikan dengan perkembangan teknologi.
- 2) Ragam hias sesuai dengan tipe ragam hias Bangunan Cagar Budaya Pakualaman.
- 3) Material yang dipakai dapat menggunakan material baru hasil perkembangan teknologi namun secara visual harus masih memperlihatkan kemiripan dengan material yang dipakai Bangunan Cagar Budaya Pakualaman.
- 4) Vegetasi disesuaikan dengan vegetasi asli di KCB Pakualaman; dan
- 5) Perabot ruang luar didesain selaras dengan tipe-tipe ragam hias di KCB Pakualaman dan tidak menghalangi pandangan ke Bangunan Cagar Budaya.

C. Panduan Arsitektur Jawa (tradisonal/kerakyatan) di Kawasan Pakualaman

Panduan rancangan Arsitektur Jawa (tradisonal/kerakyatan) secara umum:

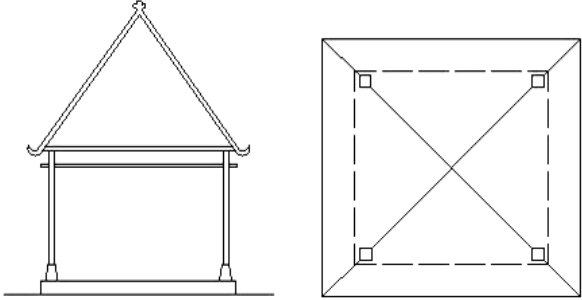
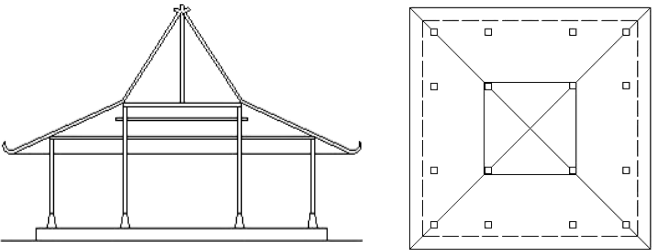
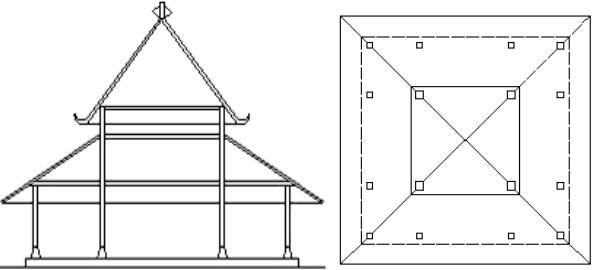
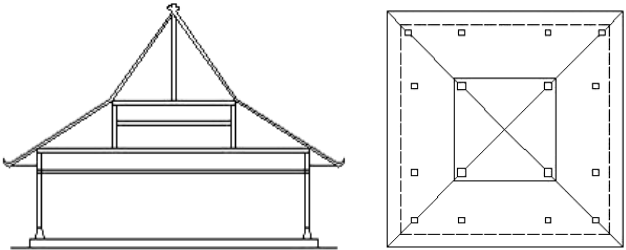
Atap bangunan dikenai ketentuan sebagai berikut:

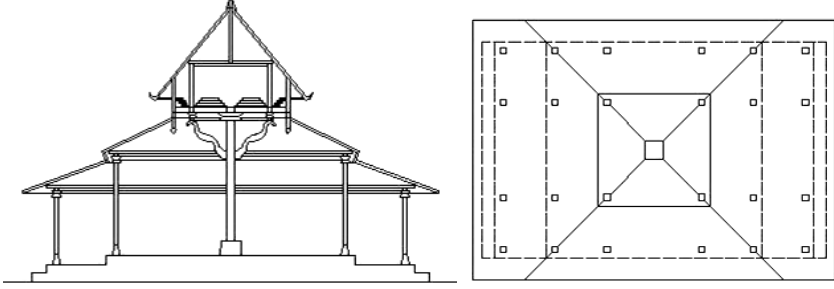
- 1) Atap bangunan utama berbentuk kampung, limasan, tajug, joglo, dan/atau varian dari masing-masing bentuk tersebut.
- 2) Atap bangunan pendukung menyesuaikan dengan atap bangunan utama. Apabila menggunakan atap datar disyaratkan berbentuk pergola dari bahan kayu atau besi (bukan beton) dan tidak menempel/menyatu dengan bangunan utama.



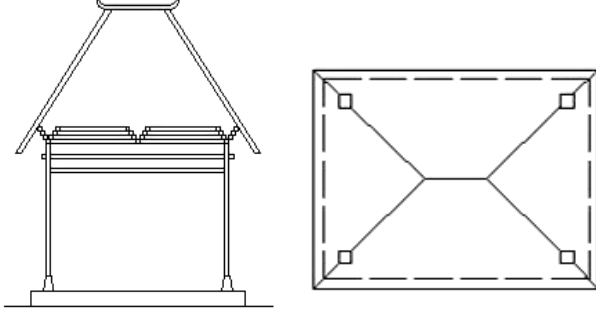
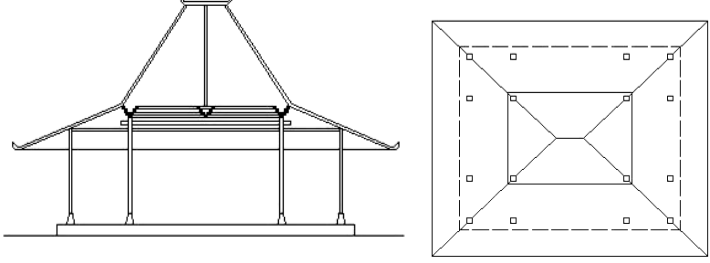
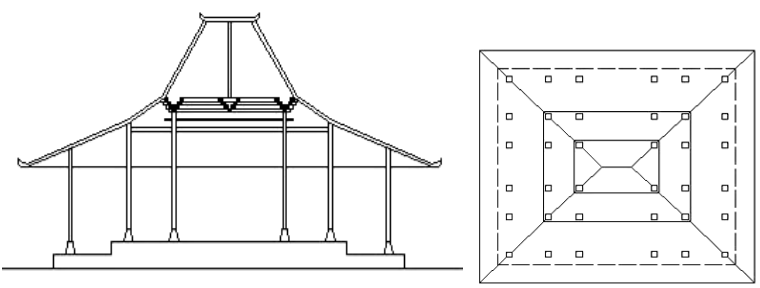
- 3) Apabila menggunakan atap joglo, disyaratkan tidak berbentuk/ bergaya atap joglo dari luar Daerah.
- 4) Atap tritisan dapat berupa atap miring tanpa konsol atau menggunakan konsol kayu/besi.
- 5) Gapura pagar tanpa atap berbentuk gapura *canden*.
- 6) Gapura pagar dengan atap berbentuk gapura limasan/joglo *semar tinandhu*.

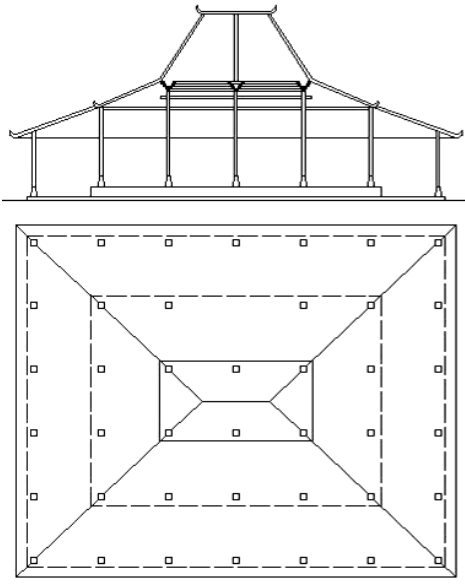
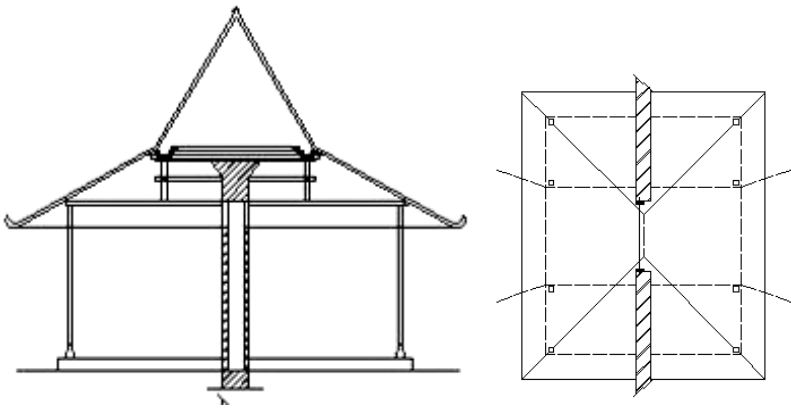
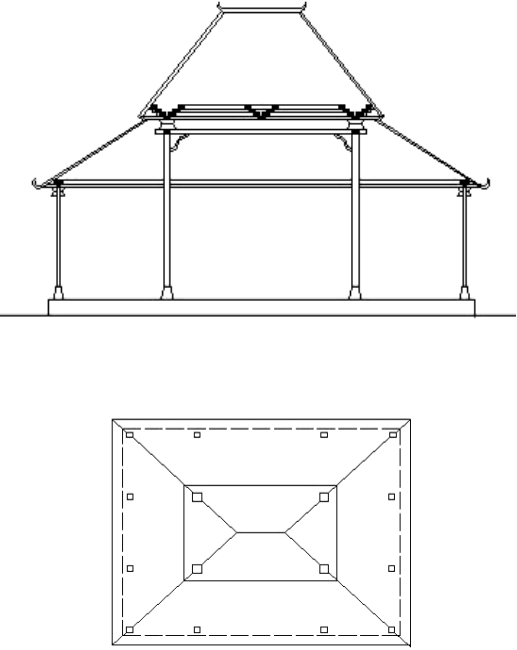
Tabel 7. Ragam Bentuk Arsitektur Bangunan Jawa Tajuk

RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Tajug Pokok	
Tajug Lawakan	
Tajug Lawakan Lambang Teplok	
Tajug Semar Tinandhu	

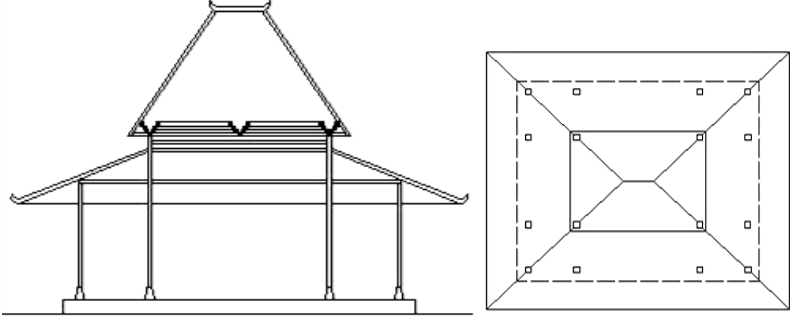
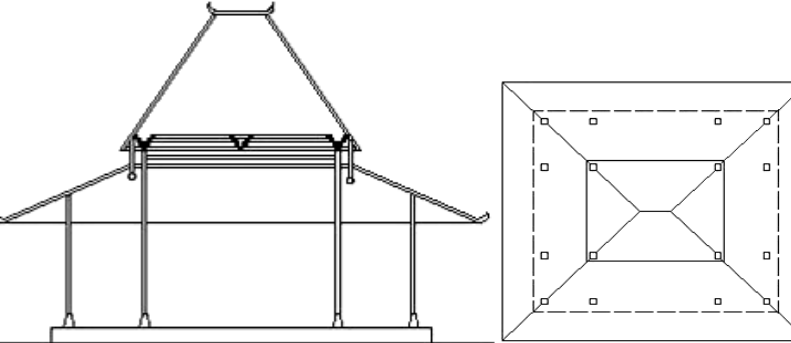
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Tajug Semar Sinongsong (Tajug Saka Tunggal)	

Tabel 8.Ragam Bentuk Arsitektur Bangunan Jawa Joglo

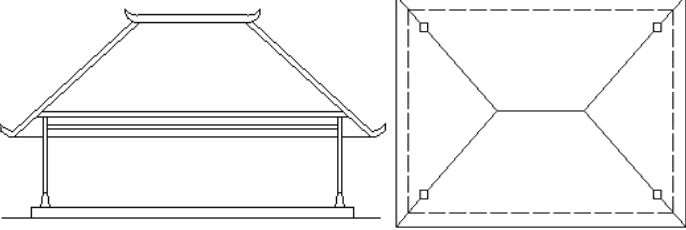
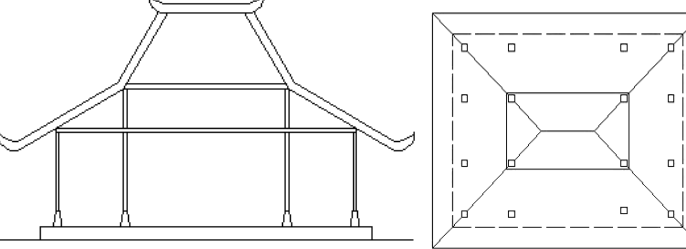
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Joglo Jubungan	
Joglo Lawakan	
Joglo Sinom	

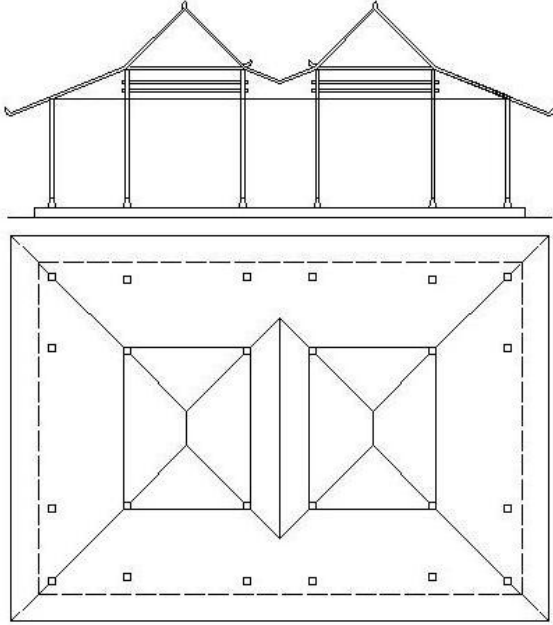
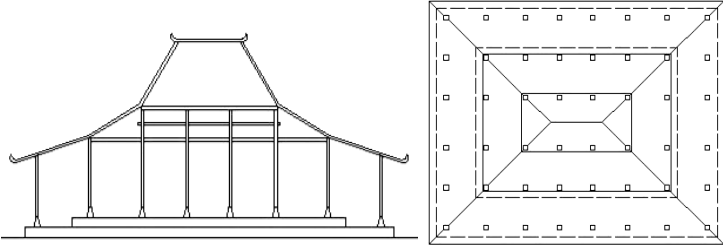
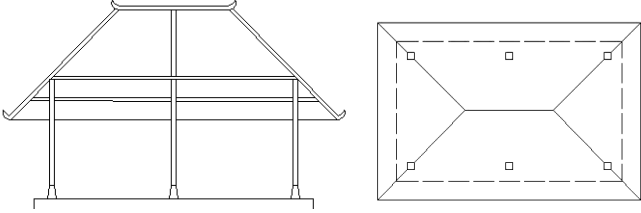
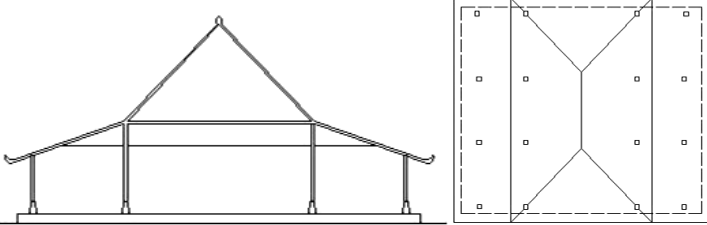
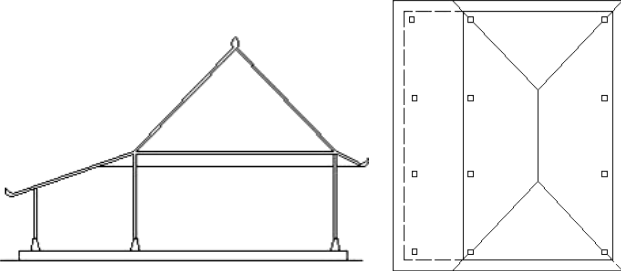
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Joglo Trajumas	 <p>The image shows two architectural drawings for the Joglo Trajumas. The top drawing is a perspective view of the roof structure, showing a multi-tiered, symmetrical roof with a central peak and four main supports. The bottom drawing is a floor plan, which is a square with a smaller square in the center, connected by lines to the corners, forming a star-like pattern. Small squares are placed at various points along the perimeter and internal lines to indicate structural details.</p>
Joglo Semar Tinandhu	 <p>The image shows two architectural drawings for the Joglo Semar Tinandhu. The left drawing is a perspective view of the roof, showing a steep, triangular roof with a central peak and four main supports. The right drawing is a floor plan, which is a square with a smaller square in the center, connected by lines to the corners, forming a star-like pattern. Small squares are placed at various points along the perimeter and internal lines to indicate structural details.</p>
Joglo Lambang Sari	 <p>The image shows two architectural drawings for the Joglo Lambang Sari. The top drawing is a perspective view of the roof, showing a multi-tiered, symmetrical roof with a central peak and four main supports. The bottom drawing is a floor plan, which is a square with a smaller square in the center, connected by lines to the corners, forming a star-like pattern. Small squares are placed at various points along the perimeter and internal lines to indicate structural details.</p>

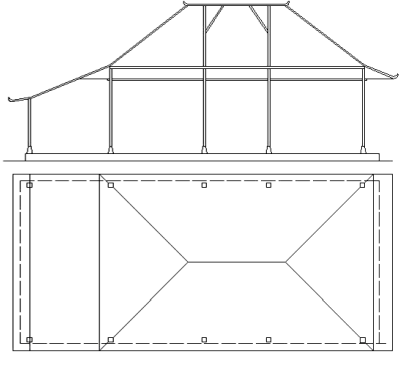
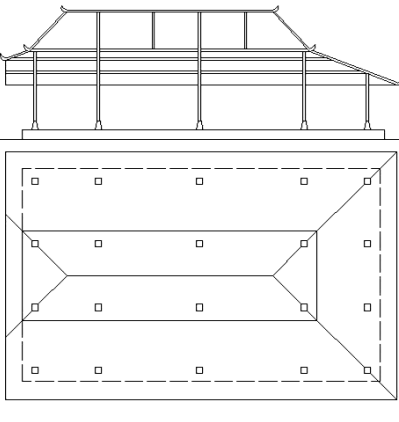
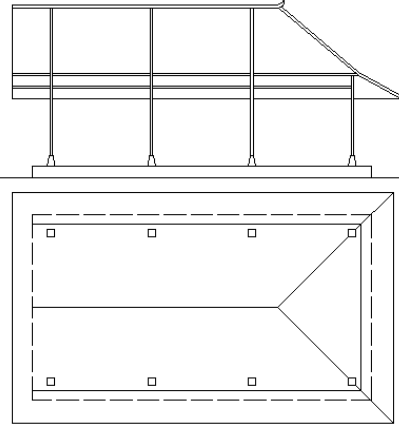
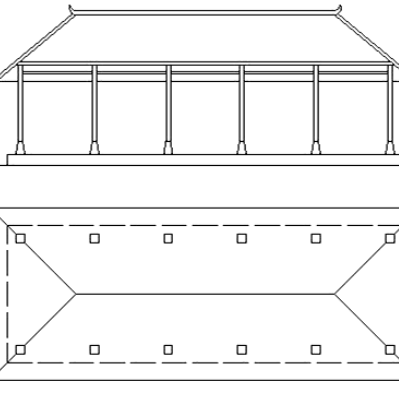


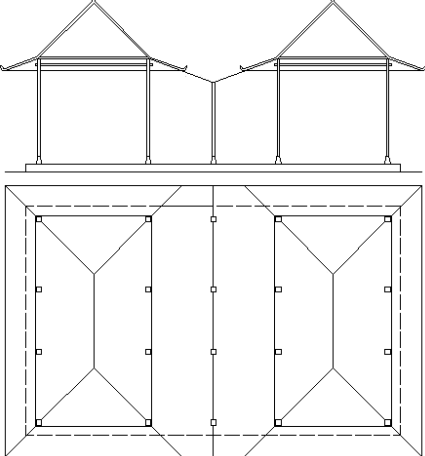
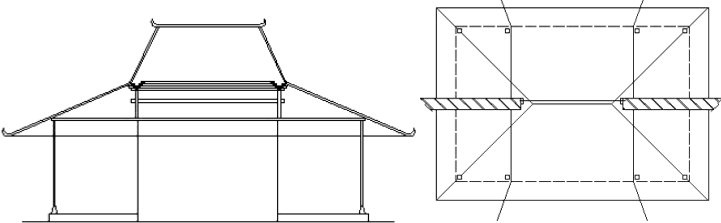
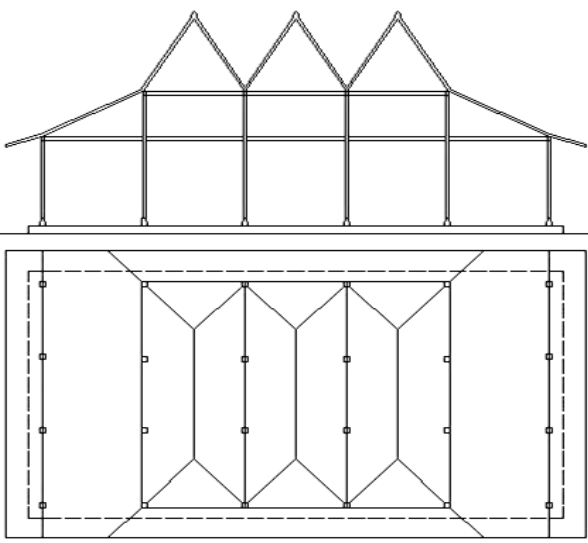
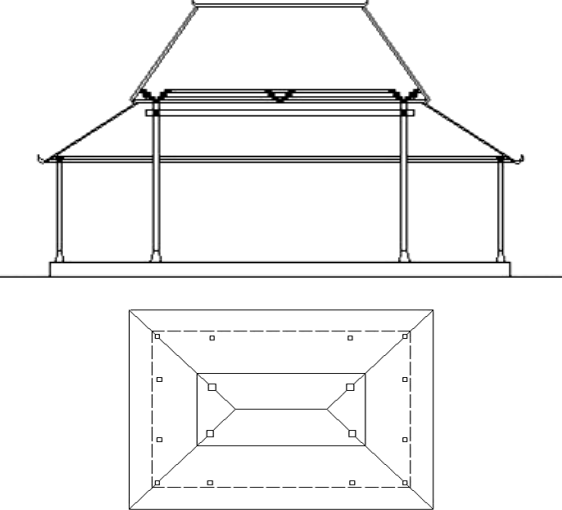
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Joglo Lambang Teplok	
Joglo Lambang Gantung	

Tabel 9. Ragam Bentuk Arsitektur Bangunan Jawa Limasan

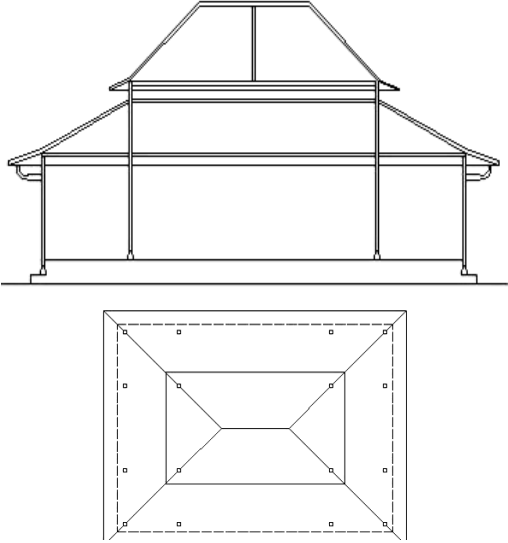
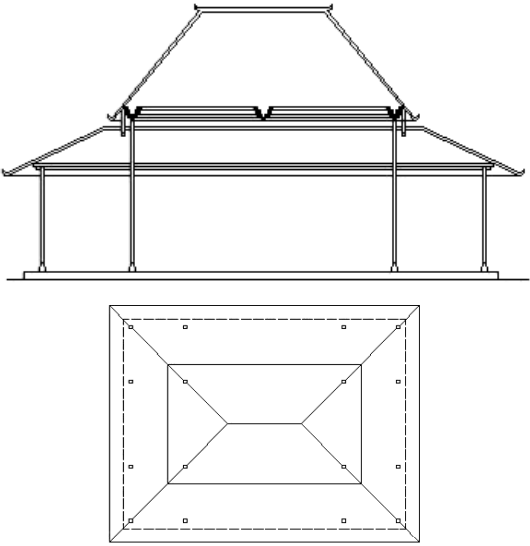
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Limasan Jebengan	
Limasan Lawakan	

RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
<p>Limasan Lawakan Pengapit</p>	
<p>Limasan Sinom</p>	
<p>Limasan Trajumas</p>	
<p>Limasan Srotong</p>	
<p>Limasan Pacul Gowang</p>	

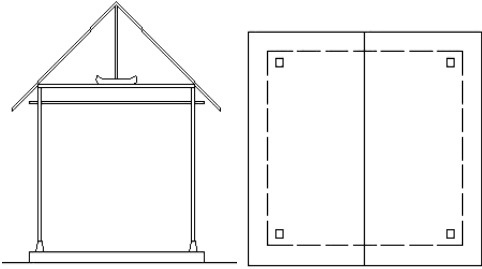
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Limasan Gajah Ngombe	
Limasan Gajah Njerum	
Limasan Gajah Mungkur	
Limasan Klabang Nyander	

RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Limasan Cere Gancet	
Limasan Semar Tinandhu	
Limasan Gotong Mayit	
Limasan Lambang Sari	

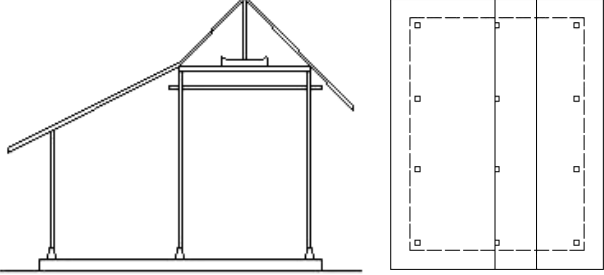
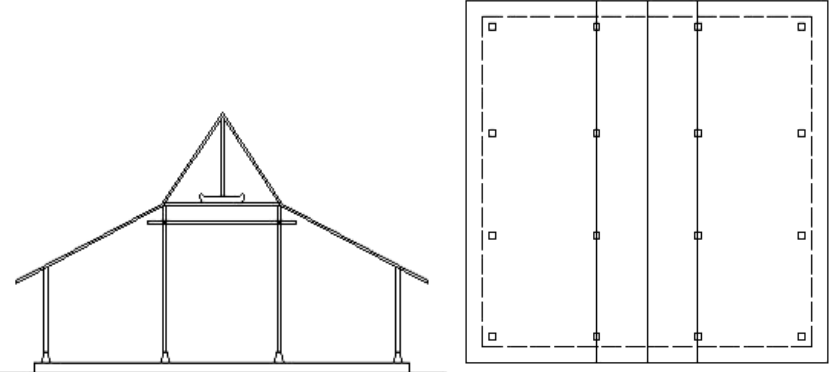
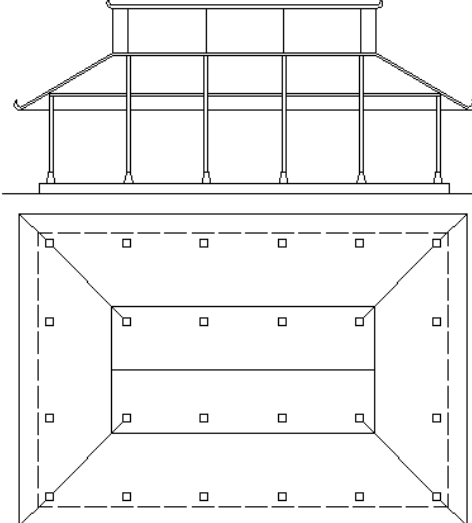
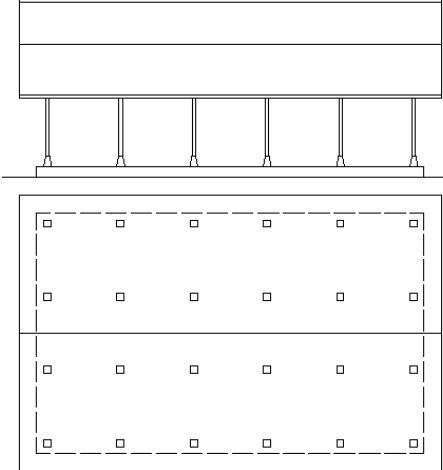


RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
<p>Limasan Lambang Teplok</p>	
<p>Limasan Lambang Gantung</p>	

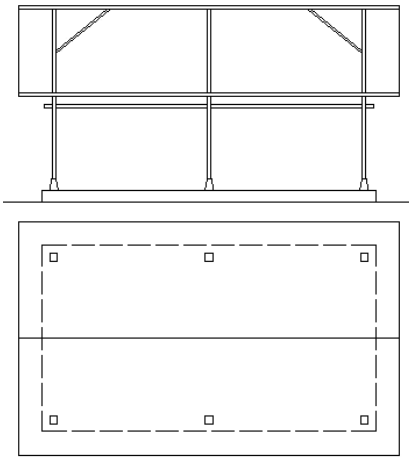
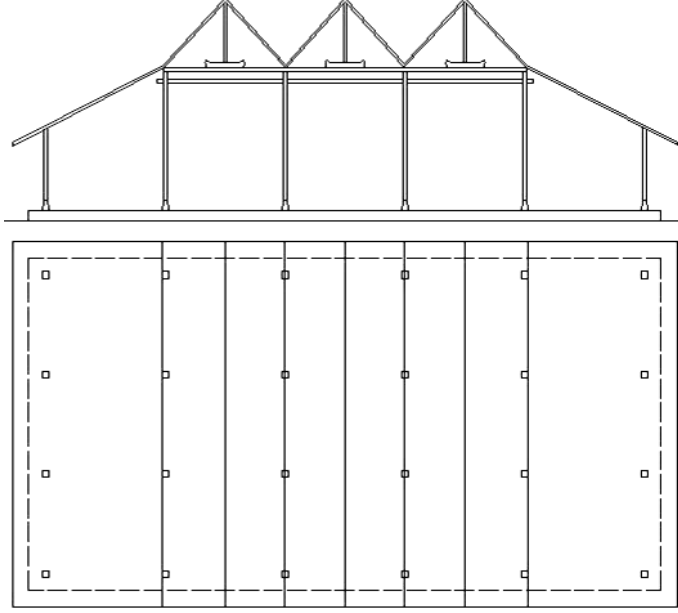
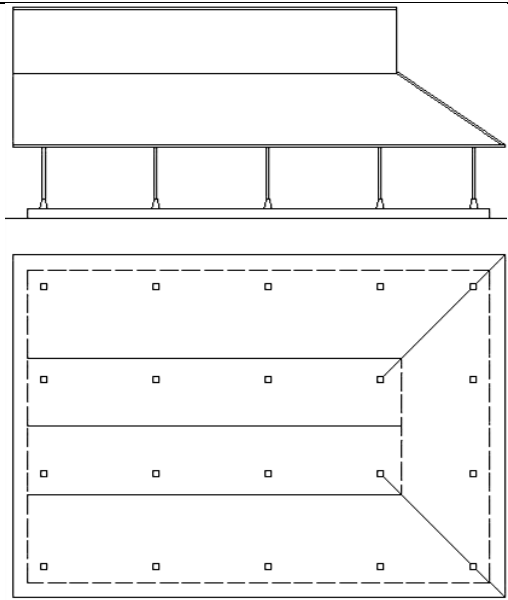
Tabel 10. Ragam Bentuk Arsitektur Bangunan Jawa Kampung

RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
<p>Kampung Jompongan</p>	

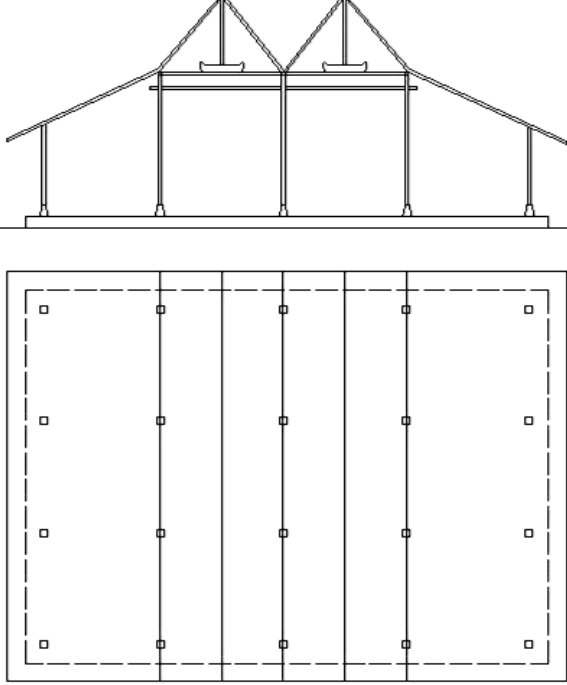
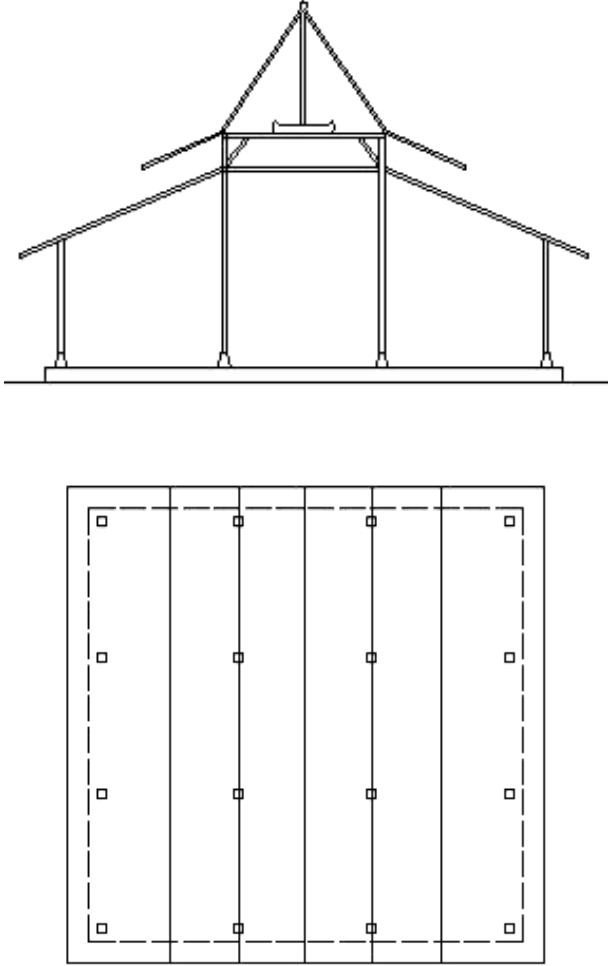


RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Kampung Pacul Gowang	
Kampung Srotong	
Kampung Dara Gepak	
Kampung Klabang Nyander	

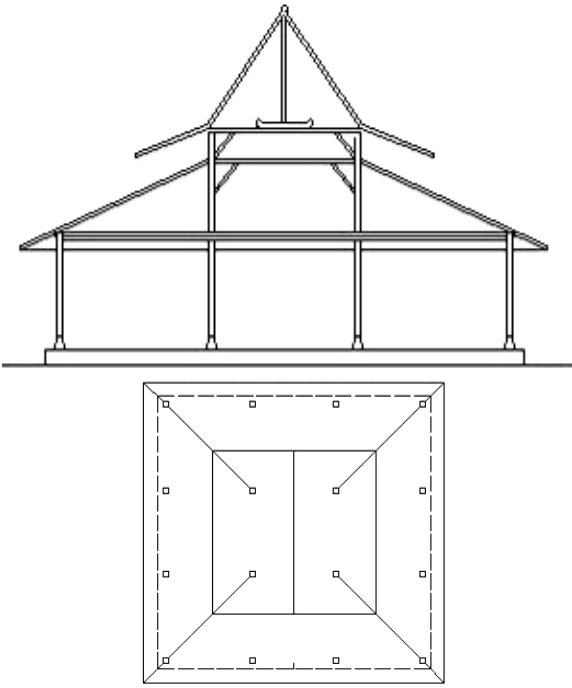
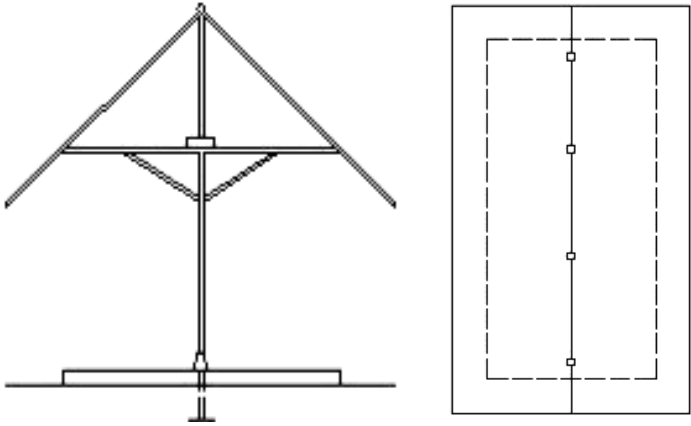


RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Kampung Trajumas	
Kampung Gotong Mayit	
Kampung Gajah Njerum	

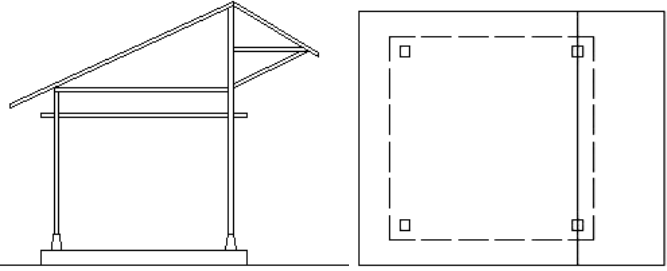


RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Kampung Cere Gancet	 <p>The architectural drawings for Kampung Cere Gancet consist of two parts. The upper part is a side elevation of a building with a traditional gabled roof. The roof has a central ridge supported by two main posts, with smaller posts at the corners. The lower part is a floor plan showing a rectangular layout with four vertical columns and a dashed outer boundary.</p>
Kampung Lambang Teplok	 <p>The architectural drawings for Kampung Lambang Teplok consist of two parts. The upper part is a side elevation of a building with a traditional gabled roof, similar in style to the first drawing but with a slightly different roof profile. The lower part is a floor plan showing a rectangular layout with four vertical columns and a dashed outer boundary.</p>

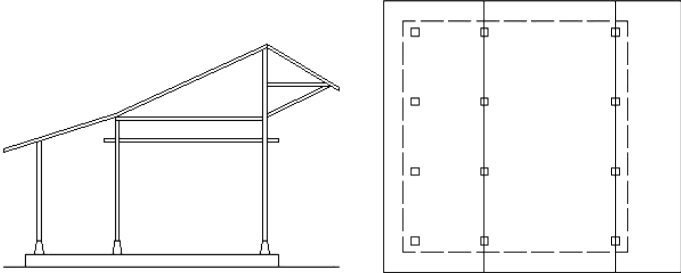
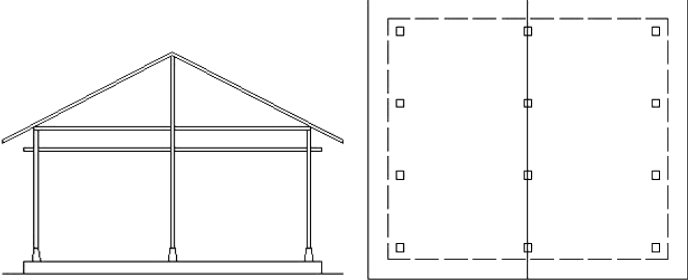
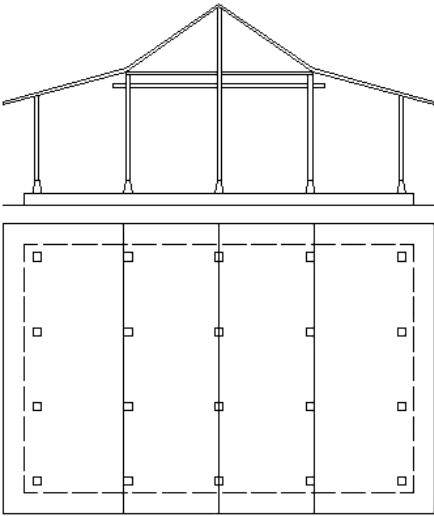
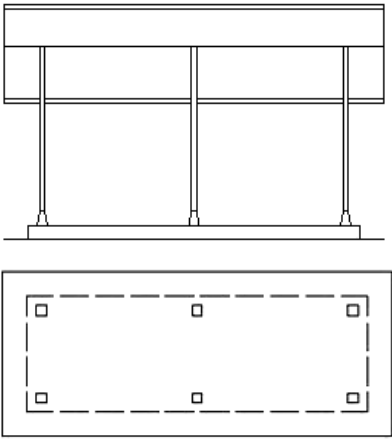


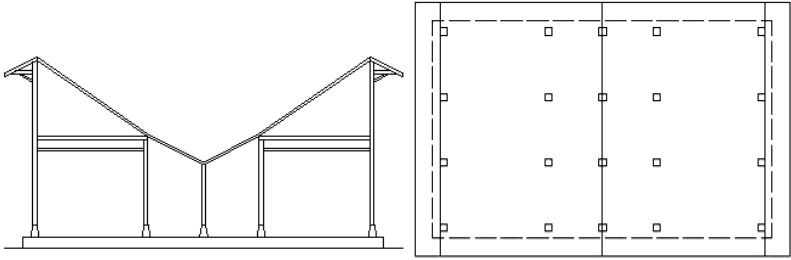
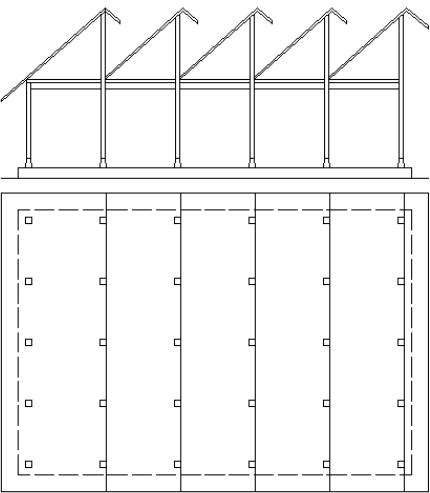
RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
<p>Kampung Lambang Teplok Semar Tinandhu</p>	
<p>Kampung Semar Pinondhong</p>	

Tabel 11. Ragam Bentuk Arsitektur Bangunan Jawa Panggang Pe

RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
<p>Panggang Pe Pokok</p>	



RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Panggung Pe Gedhang Selirang	
Panggung Pe Empyak Setangkep	
Panggung Pe Gedhang Setangkep	
Panggung Pe Trajumas	

RAGAM GAYA BANGUNAN	GAMBAR TAMPAK DAN DENAH
Panggang Pe Ceregancet	 The image shows two architectural drawings for a 'Panggang Pe Ceregancet'. On the left is a side elevation showing a structure with two main sections, each supported by a central pillar and topped with a gabled roof. On the right is a floor plan showing a rectangular layout with a grid of vertical and horizontal lines, indicating the placement of pillars and beams.
Panggang Pe Barengan	 The image shows two architectural drawings for a 'Panggang Pe Barengan'. On the left is a side elevation showing a long structure with five distinct gabled roof sections, each supported by a central pillar. On the right is a floor plan showing a rectangular layout with a grid of vertical and horizontal lines, indicating the placement of pillars and beams.

Sumber: Lampiran Peraturan Gubernur Nomor 40 Tahun 2014



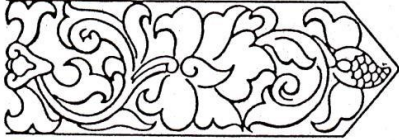

Penutup atap dikenai ketentuan sebagai berikut:

- 1) Penutup atap bangunan utama menggunakan genteng bertipe *vlaam*, *plenthong* atau *kodhok* dengan warna asli (tidak dicat/tidak diglasur) dengan bahan dari genteng tanah liat/gerabah. Tidak direkomendasikan penutup atap dari genteng beton, asbes, *policarbonate*, logam dan sejenisnya.
- 2) Penutup atap bangunan pendukung, direkomendasikan sama dengan bangunan utama. Apabila berbentuk pergola, maka direkomendasikan menggunakan bahan yang transparan.
- 3) Apabila karena tuntutan kebutuhan konstruksi bentang lebar sehingga penutup atap harus menggunakan bahan logam dan sejenisnya yang ringan, disyaratkan berbentuk kepingan datar/rata, atau berbentuk genteng berwarna gelap, bertekstur, tidak mengkilap.
- 4) Penutup atap model lembaran gelombang seperti seng, asbes dan sejenisnya tidak diperbolehkan, selain untuk atap tritisan.

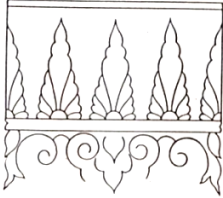


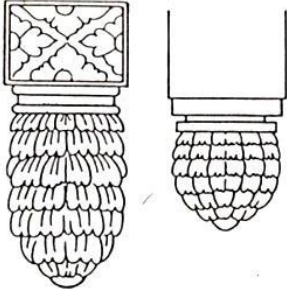
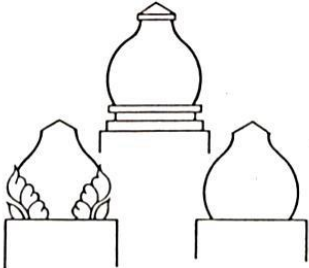
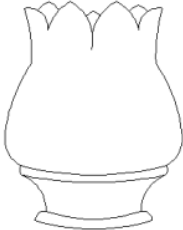

Lisplang dan Ornamen dikenai ketentuan sebagai berikut:

- 1) Lisplang harus menggunakan papan kayu dengan lebar sekitar 20cm.
- 2) Lisplang dimungkinkan lebih lebar dari 20cm karena tuntutan proporsi/perbandingan ukuran lebar dan tinggi atap yang besar.
- 3) Jenis lisplang polos atau berornamen (*rete-rete*).
- 4) Ornamen pada fasad bangunan diterapkan secara proporsional.
- 5) Ornamen *bongkak* diterapkan pada ujung bubungan dan jurai.
- 6) Ornamen bangunan dengan motif: saton, tlacapan, wajikan, banyu tumetes, lung-lungan, grudan, bongkak.

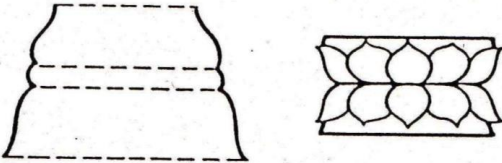
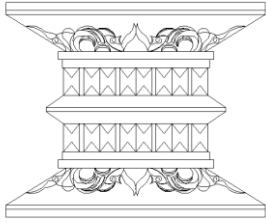


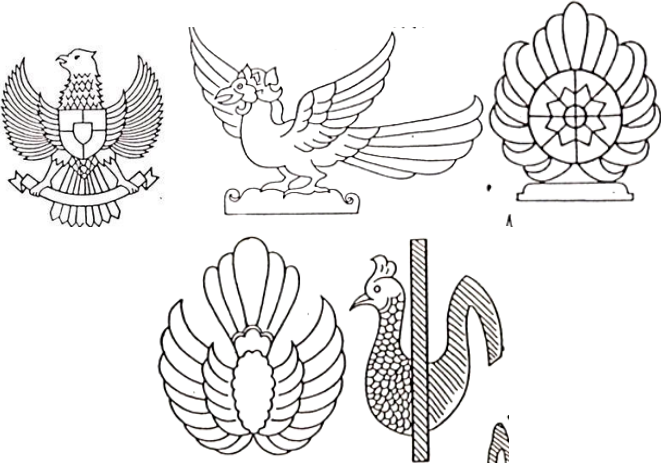
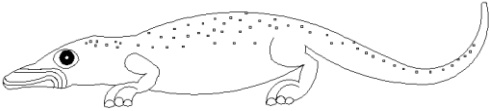
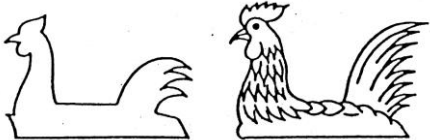
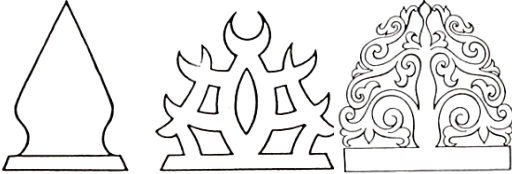
Tabel 12.Ragam hias pada bangunan bergaya arsitektur Jawa

NAMA RAGAM HIAS	GAMBAR TAMPAK
Lung-lungan	
Patran	

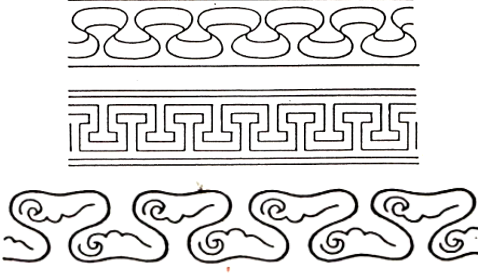

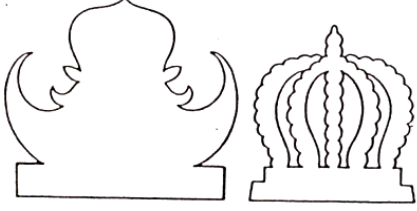
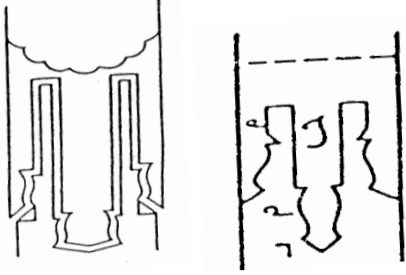


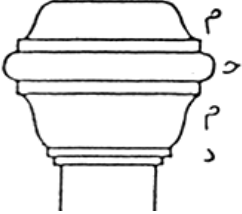


Tlacaban	
Saton	
Wajikan	
Nanasan	
Kebenan	
Mlaten	
Waluhan	

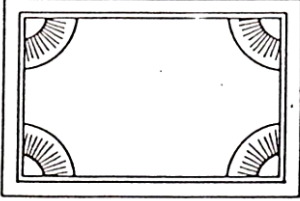
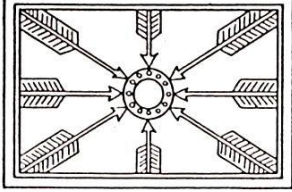
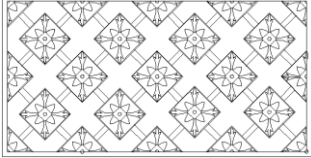
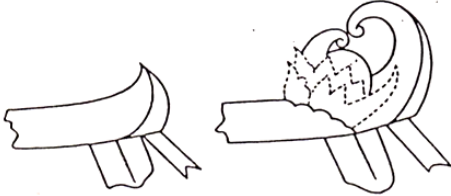


Padma	
Mayangkara	
Kemamang	
Naga	
Garuda	
Slira (Biawak)	
Ayam Jago	
Gunungan	



Megamendungan	
Banyutumetes	
Makutha	
Sorotan	
Praban	
Putri Mirong	
Canden	



Kepetan	
Panahan	
Truntum	
Bongkaan	

Sumber : Lampiran Pergub. 40 Tahun 2014

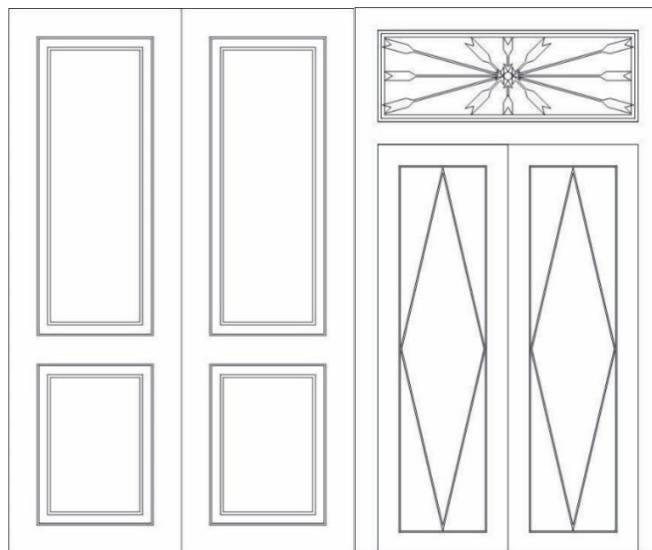
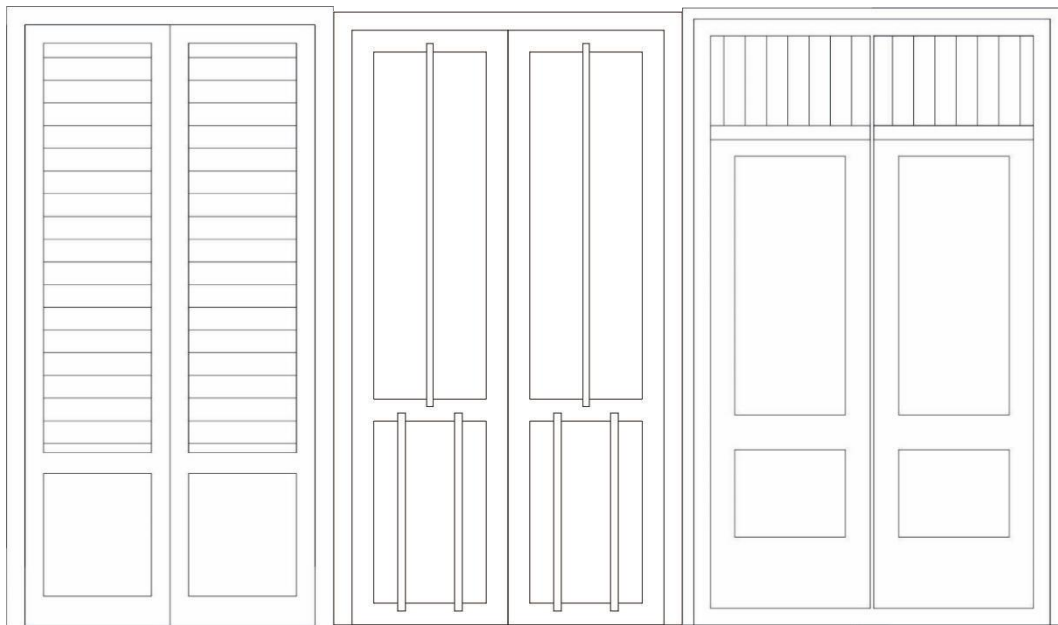
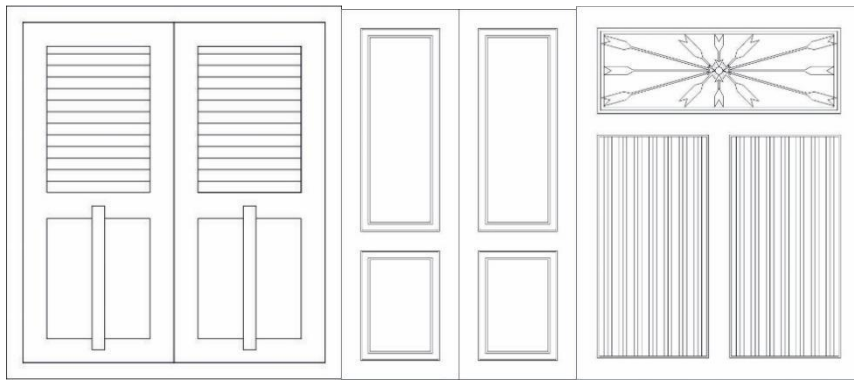
Pintu dan jendela dikenai ketentuan sebagai berikut :

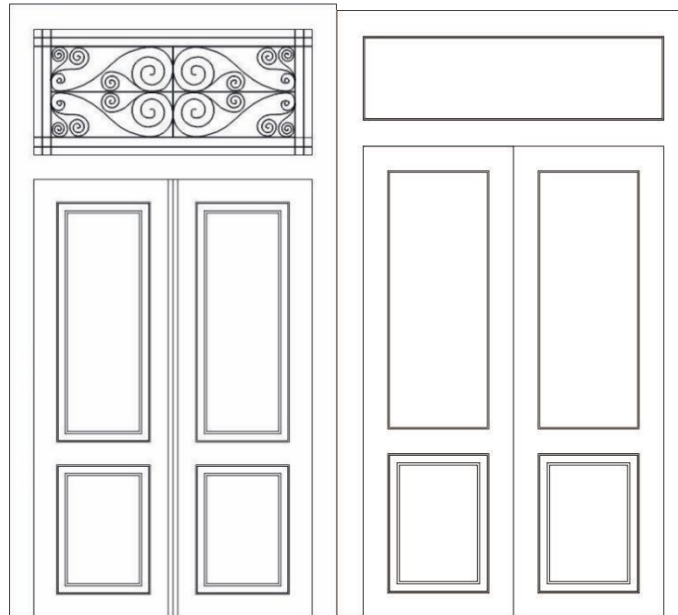
- 1) Pintu berbentuk empat persegi panjang dengan daun pintu panel kayu, kombinasi panel dan krepyak, dan / atau kaca.
- 2) Jendela berbentuk empat persegi panjang dengan daun jendela panel kayu, kombinasi panel dan krepyak, dan / atau kaca.
- 3) Daun pintu/jendela dan rangka pintu/jendela diperkenankan menggunakan bahan aluminium / logam, dengan tetap menggunakan pola dan Gaya Arsitektur Tradisional Jawa.
- 4) *Tebeng* di atas pintu/jendela yang kusennya menyatu dengan kusen pintu/jendela, dapat berupa kaca mati, kaca berbingkai dan / atau ornamen besi/kayu.
- 5) Apabila menggunakan *Air Conditioning*, maka *tebeng* yang berupa ornamen besi/kayu tersebut ditutup dengan bahan transparan.

Ornamen tradisional Jawa yang tidak boleh digunakan pada bangunan baru meliputi:

- 1) *Sorotan*
- 2) *Praban*
- 3) *Putri Mirong*







Gambar 4. Beberapa Contoh Model Pintu dan Jendela Bangunan Bergaya Arsitektur Jawa

Sumber : olahan studio 2023

Untuk renovasi fasad mengikuti kaidah Arsitektur Tradisional Jawa pada bangunan yang berada di Kawasan Pakualaman dengan ciri seperti tersebut di atas:

- 1) Untuk renovasi fasad pada bidang lebar dilakukan dengan membagi bidang depan/wajah bangunan menjadi bagian-bagian wajah dan tetap mengacu pada langgam Arsitektur Jawa dengan ciri seperti tersebut di atas.
- 2) Warna wajah depan bangunan di kawasan Pakualaman mengikuti tema yang ditentukan pada Tata Kualitas Lingkungan dengan tetap memperhatikan: keserasian dan bisa menggunakan warna *trade mark* perusahaan (korporasi).
- 3) Papan nama diselaraskan dan diatur sedemikian rupa sehingga tidak menutupi fasad bangunan, yaitu berada diantara kaki dan badan bangunan.

D. Panduan Arsitektur Indis di Kawasan Pakualaman

Gaya arsitektur Indis adalah gaya arsitektur Eropa/Belanda yang telah diadaptasi menyesuaikan kondisi budaya dan iklim tropis/Indonesia

Atap bangunan Indis dikenai ketentuan sebagai berikut:

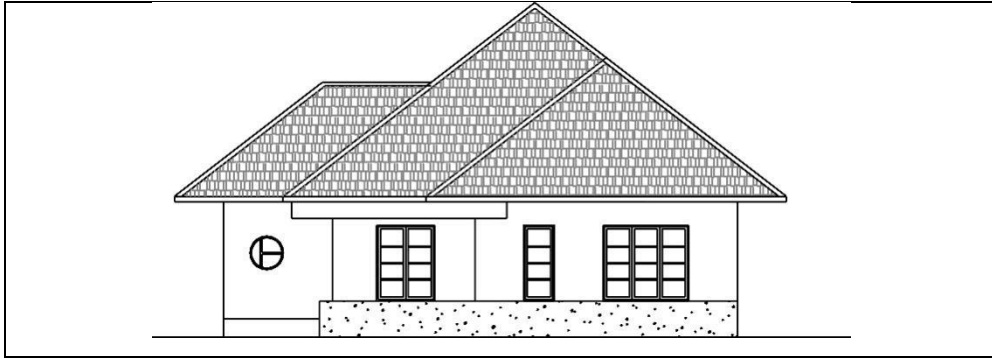
- 1) Atap bangunan utama berbentuk limasan, pelana, dan/atau varian dari masing-masing bentuk tersebut, dengan sudut kemiringan atap sebesar 30-45 derajat.



- 2) Atap bangunan pendukung menyesuaikan dengan atap bangunan utama. Apabila menggunakan atap datar disyaratkan berbentuk pergola dari bahan kayu atau besi (bukan beton) dan tidak menempel/menyatu dengan bangunan utama.
- 3) Atap tritisan dapat berupa atap miring tanpa konsol atau menggunakan konsol kayu/besi,dan/atau atap datar biasa atau menggunakan tarikan kabel baja diatasnya.

Tabel 13. Bangunan bergaya arsitektur Indis





Sumber: Olahan studio 2023

Penutup atap dikenai ketentuan sebagai berikut:

- 1) Penutup atap bangunan utama menggunakan genteng bertipe *vlaam*, *plenthong* atau *kodhok* dengan warna asli (tidak dicat/tidak diglasur) dengan bahan dari genteng tanah liat/gerabah. Tidak menggunakan penutup atap dari genteng beton, asbes, *policarbonate*, logam dan sejenisnya.
- 2) Penutup atap bangunan pendukung sama dengan bangunan utama. Apabila berbentuk pergola dapat menggunakan bahan transparan.
- 3) Apabila karena tuntutan kebutuhan konstruksi bentang lebar sehingga penutup atap harus menggunakan bahan logam dan sejenisnya yang ringan, disyaratkan berbentuk kepingan datar/rata, atau berbentuk genteng berwarna gelap, bertekstur, tidak mengkilap.
- 4) Penutup atap model lembaran gelombang seperti seng, asbes dan sejenisnya tidak diperbolehkan, selain untuk atap tritisan.

Lisplang, Ornamen dan Beranda dikenai ketentuan sebagai berikut:

- 1) Lisplang menggunakan papan kayu atau beton dengan lebar sekitar 20cm.
- 2) Lisplang dimungkinkan lebih lebar dari 20cm karena tuntutan proporsi/perbandingan ukuran lebar dan tinggi atap yang besar.
- 3) Ornamen pada ujung bubungan dan jurai tidak berupa ornamen *bongkak*.
- 4) Ornamen pada dinding berupa lubang ventilasi/roster, profil (lekukan/takikan) pada tepian dinding, dan/atau kaca patri/kaca timah.
- 5) Ornamen pada dinding luar bangunan berupa batu/kerikil berwarna hitam dari permukaan tanah sampai dengan ambang bawah jendela.

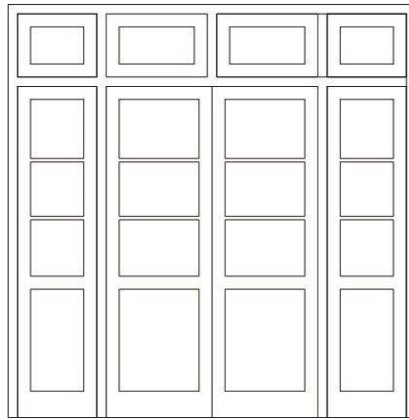


- 6) Ornamen pada fasad bangunan diterapkan secara proporsional.
- 7) Beranda terbuka.

Pintu dan jendela dikenai ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pintu berbentuk empat persegi panjang dengan daun pintu krepyak kayu, panel kayu, kombinasi panel dan krepyak, dan/atau kaca.
- 2) Jendela berbentuk empat persegi panjang dengan daun jendela krepyak kayu, panel kayu, kombinasi panel dan krepyak dan/atau kaca.
- 3) Daun pintu/jendela dan rangka pintu/jendela diperkenankan menggunakan bahan aluminium/logam, dengan tetap menggunakan pola dan gaya arsitektur Indis.
- 4) Ventilasi di atas pintu/jendela yang kusennya menyatu dengan kusen pintu/jendela, dapat berupa kaca mati, kaca berbingkai dan/atau ornamen besi/kayu. Apabila menggunakan *Air Conditioning* maka ventilasi yang berupa ornamen besi/kayu tersebut ditutup dengan bahan transparan.





Gambar 5. Contoh beberapa model pintu dan jendela bangunan arsitektur Indis

Sumber : Olahan Studio 2023

Untuk renovasi fasad mengikuti kaidah Arsitektur Indis pada bangunan yang berada di Kawasan Pakualaman dengan ciri seperti tersebut di atas:

- 1) Untuk renovasi fasad pada bidang lebar dilakukan dengan membagi bidang depan/wajah bangunan menjadi bagian-bagian wajah dan tetap mengacu pada langgam Arsitektur Indis dengan ciri seperti tersebut diatas.
- 2) Warna wajah depan bangunan di kawasan Pakualaman mengikuti tema yang ditentukan pada Tata Kualitas Lingkungan dengan tetap memperhatikan: keserasian dan bisa menggunakan warna *trade mark* perusahaan (korporasi).
- 3) Papan nama diselaraskan dan diatur sedemikian rupa sehingga tidak menutupi fasad bangunan, yaitu berada diantara kaki dan badan bangunan.

E. Penyempurnaan Wajah Depan

Menggunakan tenda kanopi untuk penyelesaian *arcade* dengan arahan bentuk kanopi yang menyesuaikan bentuk bangunan dan deretan kolom pada arcade. Peletakkan tenda kanopi di bawah papan nama dengan arahan kaya warna namun tetap memperhatikan keserasian arsitektur bangunan dan tema kawasan.



Gambar 6. Panduan rancang penyempurnaan wajah depan menggunakan tenda kanopi

Sumber: Olahan Studio 2023

- 1) Menggunakan pergola untuk penyelesaian arcade dengan arahan bentuk rangka pergola yang menyesuaikan bentuk bangunan dan deretan kolom pada arcade.
- 2) Peletakkan pergola di bawah papan nama.
- 3) Menambahkan elamen lampu pada dinding wajah depan menggunakan lampu *spotlight* atau lampu dengan armatur.
- 4) Saat ini telah dipasang lampu *spotlight* untuk menyorot bagian fasad bangunan khususnya pada Bangunan Cagar Budaya.





Gambar 7. Contoh penerapan gaya bangunan Indis untuk bangunan baru

Sumber : olahan studio 2023

F. Papan Naman dan Reklame

- 1) Prinsip pemasangan papan nama iklan/reklame yang menempel pada bangunan dibuat sedemikian rupa sehingga ukurannya tidak boleh menutupi fasad bangunan.
- 2) Papan nama, reklame/iklan atau sponsor dipasang pada bagian antara kaki dan badan wajah depan bangunan.
- 3) Pemasangan nama toko tidak hanya pada wajah depan bangunan tetapi juga berorientasi untuk kenyamanan pejalan kaki.



Gambar 8. Penempatan papan reklame atau papan Informasi komersial hanya pada fasad lantai 1 saja. lantai 2 dan seterusnya bebas dari papan reklame

Sumber : olahan studio 2023



G. Wajah Bangunan pada Koridor Ventilasi

- 1) Koridor ventilasi dan perumahan (perkampungan) di sekitar zona inti merupakan zona penyangga KCB Pakualaman. Zona penyangga KCB Pakualaman menggunakan Arsitektur Jawa (tradisional/ kerakyatan), dan arsitektur Indis.
- 2) Arsitektur Jawa (tradisional/kerakyatan), dan arsitektur Indis diarahkan untuk tata bangunan Koridor ventilasi dan perumahan karena bentuk dan fasad sangat mempengaruhi wajah koridor ventilasi dan karakter sub-sub kawasan (perkampungan) di dalam Kawasan Pakualaman.
- 3) Panduan rancangan untuk gaya Arsitektur Indis pada koridor ventilasi mengacu pada panduan rancang wajah bangunan secara umum maupun wajah pada koridor utama.
- 4) Panduan rancangan untuk gaya Arsitektur Jawa (tradisional/ kerakyatan) pada koridor ventilasi mengacu pada panduan rancang wajah bangunan Arsitektur Jawa (tradisonal/kerakyatan) yang telah diuraikan di atas.

H. Wajah Bangunan pada Koridor Pelingkup

Untuk renovasi wajah bangunan pada koridor pelingkup sebagai zona penyangga diarahkan menggunakan gaya Arsitektur Jawa (tradisional/kerakyatan), dan arsitektur Indis. Panduan rancang untuk Arsitektur Indis mengikuti panduan rancang seperti arahan wajah bangunan pada koridor utama dan koridor ventilasi. Panduan rancang untuk pemasangan papan nama, iklan dan sponsor mengikuti arahan dan kaidah papan nama dan reklame seperti yang telah diuraikan di atas.

Penataan bangunan mengikuti aturan intensitas pemanfaatan lahan seperti KDB, KLB, KDH, Tinggi Bangunan dan Garis Sempadan (GSB). Area sempadan bangunan yang tercipta diarahkan sebagai penambahan tata hijau dan area *dropping* barang.

I. Bangunan Cagar Budaya

Bangunan Cagar Budaya didalam deliniasi RTBL Kawasan Pakualaman dan telah ditetapkan berdasarkan SK Penetapan Menteri, SK Penetapan Gubernur maupun SK Penetapan Walikota/Bupati, maka arahan kebijakan pelestarian mengacu pada Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6



Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya Dan Cagar Budaya, dan terkait kegiatan pelestarian mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pelindungan terhadap Objek yang Diduga Cagar Budaya.

Di dalam kawasan terdapat 29 BCB.

Tabel 14. Daftar BCB Pakualaman

KATEGORI	NAMA BANGUNAN
BANGUNAN UMUM/NDALEM	<ol style="list-style-type: none">1. Dalem Sumowinatan2. Dalem Pujowinatan3. Dalem Kepatihan4. Dalem Suryaningprangan5. Puro Pakualaman6. Dalem Suryasudirjan7. Dalem Banaran8. Gedung Societet9. Dalem Natanegaran10. Kemayoran III11. Kemayoran I12. Dalem Pengulon13. Primagama/ Bengkel14. Dalem Suryakusuman15. Dalem Natataruman16. Susteran Sang Timur
RUMAH TINGGAL	<ol style="list-style-type: none">1. Rumah tinggal Karyo Rejo2. Rumah tinggal Darso Diprojo3. Rumah Limasan4. Dalem Limasan5. Rumah Tinggal6. Rumah Tinggal Indis7. Rumah Tinggal Indis
TEMPAT IBADAH	<ol style="list-style-type: none">1. Masjid Puro Pakualaman2. Gereja Katolik Bintaran
MAKAM	<ol style="list-style-type: none">1. Makam Gunung Ketur2. Makam Sosrobahu
MUSEUM	<ol style="list-style-type: none">1. Museum Biologi2. Museum Angkatan Darat

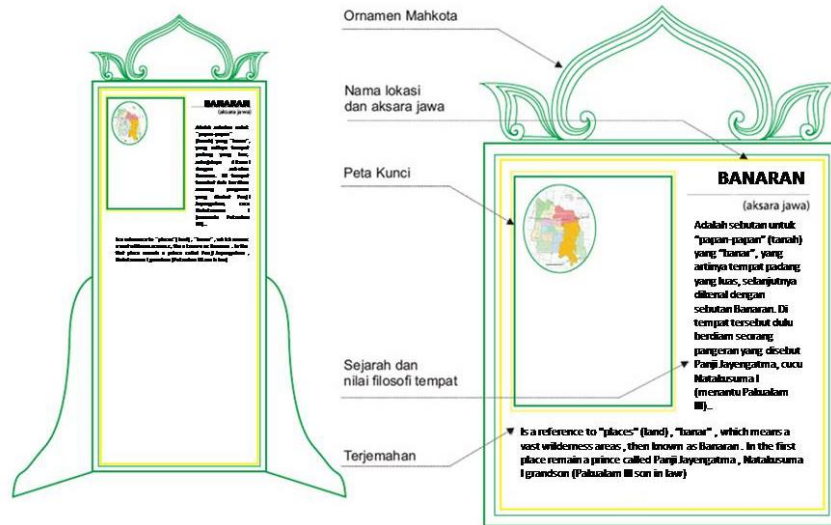
Sumber : Dinas Kebudayaan Kota Yogyakarta



J. Penanda/ Signage

A. Media Histo dan Filografi

Media penanda sejarah kawasan (toponim)/rumah/ bangunan cagar budaya. Dapat menjelaskan sejarah terbentuknya kawasan/ berdirinya bangunan cagar budaya. Dilengkapi dengan peta kunci, sejarah singkat, dan terjemahan dalam bahasa asing.



Gambar 9. Media Histo dan Filografi

Sumber: Olahan Studio 2023

B. Papan Rambu Dan Penunjuk Arah



Gambar 10. Papan Rambu Penunjuk Arah

Sumber: Olahan Studio 2023

Warna papan penunjuk arah disesuaikan dengan fungsinya dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Tiang menggunakan warna hijau.



- 2) Papan penunjuk tempat wisata atau lokasi bangunan cagar budaya yang dapat dikunjungi berwarna coklat dengan tulisan berwarna putih.
- 3) Papan penunjuk tempat lainnya berwarna hijau dengan tulisan berwarna putih.
- 4) Papan berisi informasi berwarna biru dengan tulisan atau symbol berwarna putih.
- 5) Seluruh keterangan informasi berupa tulisan harus dilengkapi dengan huruf Jawa.
- 6) Dalam satu tiang memungkinkan lebih dari 1 jenis informasi.

5. SISTEM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

A. Ruang Terbuka

Ruang terbuka adalah ruang yang bisa diakses oleh masyarakat baik secara langsung dalam kurun waktu terbatas maupun secara tidak langsung dalam kurun waktu tidak tertentu. Ruang terbuka itu sendiri bisa berbentuk jalan, trotoar, RTH seperti taman kota, hutan dan sebagainya. Perencanaan tata hijau ini dapat menambah luas tajuk RTH.

Untuk jalur hijau jalan, RTH dapat disediakan dengan penempatan tanaman antara 20– 30% dari ruang milik jalan (RUMIJA) sesuai dengan kelas jalan.

- 1) Untuk menentukan pemilihan jenis tanaman, perlu memperhatikan 2 (dua) hal, yaitu fungsi tanaman dan persyaratan penempatannya. Pemilihan jenis tanaman diarahkan adalah tanaman khas daerah setempat, dapat memperkuat sumbu filosofis meskipun letaknya agak jauh dari sumbu ini. Selain itu dipilih tanaman yang disukai oleh burung-burung, serta memiliki tingkat evapotranspirasi rendah.
- 2) Sistem tata hijau difungsikan sebagai penghijauan kota dengan menerapkan kembali prinsip lansekap warisan budaya. misalnya:
 - Asem : Nengsemke, yang berarti cantik dan menarik.
 - Tunjung : Sanjung, yang berarti membanggakan .
 - Gayam : Ngayemke, yang berarti memberikan kenyamanan.
 - Sawo Kecil : Raket lan becik
 - Kepel



- 3) Median Jalan adalah RTH yang terbentuk oleh geometris jalan seperti pada persimpangan atau bundaran jalan. Sedangkan median berupa jalur pemisah yang membagi jalan menjadi dua lajur atau lebih.
- 4) Median dapat berupa taman atau non taman. Penataan tanaman pada median jalan berfungsi sebagai penahan silau lampu kendaraan dengan kriteria:
 - Sebaiknya digunakan tanaman rendah berbentuk tanaman perdu dengan ketinggian < 0.80 m, dipilih tanaman perdu yang mempunyai massa dan ketinggian agar tidak mudah terinjak oleh penggunjung.
 - Jenisnya berbunga atau berstruktur indah, misalnya:
 - Melati Putih (*Jasminus sambac*).
 - Ceplok Piring.
 - Soka berwarna-warni (*Ixora stricata*).
 - Lantana (*Lantana camara*).
- 5) Bermasa daun padat dan ditanam rapat
- 6) Permainan tekstur, warna, dan ukuran yang berbeda akan mampu memberikan suasana ruang tertentu; sehingga pemilihan perdu pada median dapat disesuaikan dengan penentuan tema koridor utama, misalnya Melati untuk tema 1, Soka untuk tema 2, Lantana dan Ceplok Piring untuk tema 4.

B. Tanaman perindang

Tanaman perindang/peneduh yang telah ada tetap dipertahankan dan ditingkatkan upaya pemeliharannya. Penambahan dapat dilakukan pada lokasi yang kurang pohon peneduh.

- 1) Vegetasi dengan kategori pohon yang tinggi (8-18 meter) dan berdaun rindang ditanam di area tepi jalan, yaitu area pejalan kaki berada karena berfungsi sebagai peneduh sekaligus pelindung dari terik matahari, air hujan, asap dan lalu lintas kendaraan.
- 2) Pohon-pohon yang tinggi dan berdaun rindang membutuhkan area tanam yang lebar agar sistem perakarannya tidak merusak lapisan penutup jalan seperti aspal atau paving serta struktur bangunan, dengan jarak tanam 12 meter.
- 3) Pohon-pohon eksisting beserta pot yang berbentuk hasta brata yang ada di area pedestrian sisi timur tetap dipertahankan.



- 4) Saat ini sudah ada program penambahan tata hijau dengan penanaman pohon tanjung pada koridor ventilasi oleh BLH (Dinas Lingkungan Hidup).

Tabel 15. Jenis Tanaman Peneduh/Perindang

No.	Nama Lokal
1	Blimbing Wuluh
2	Kantil
3	Kepel
4	Sawo Kecil
5	Tanjung

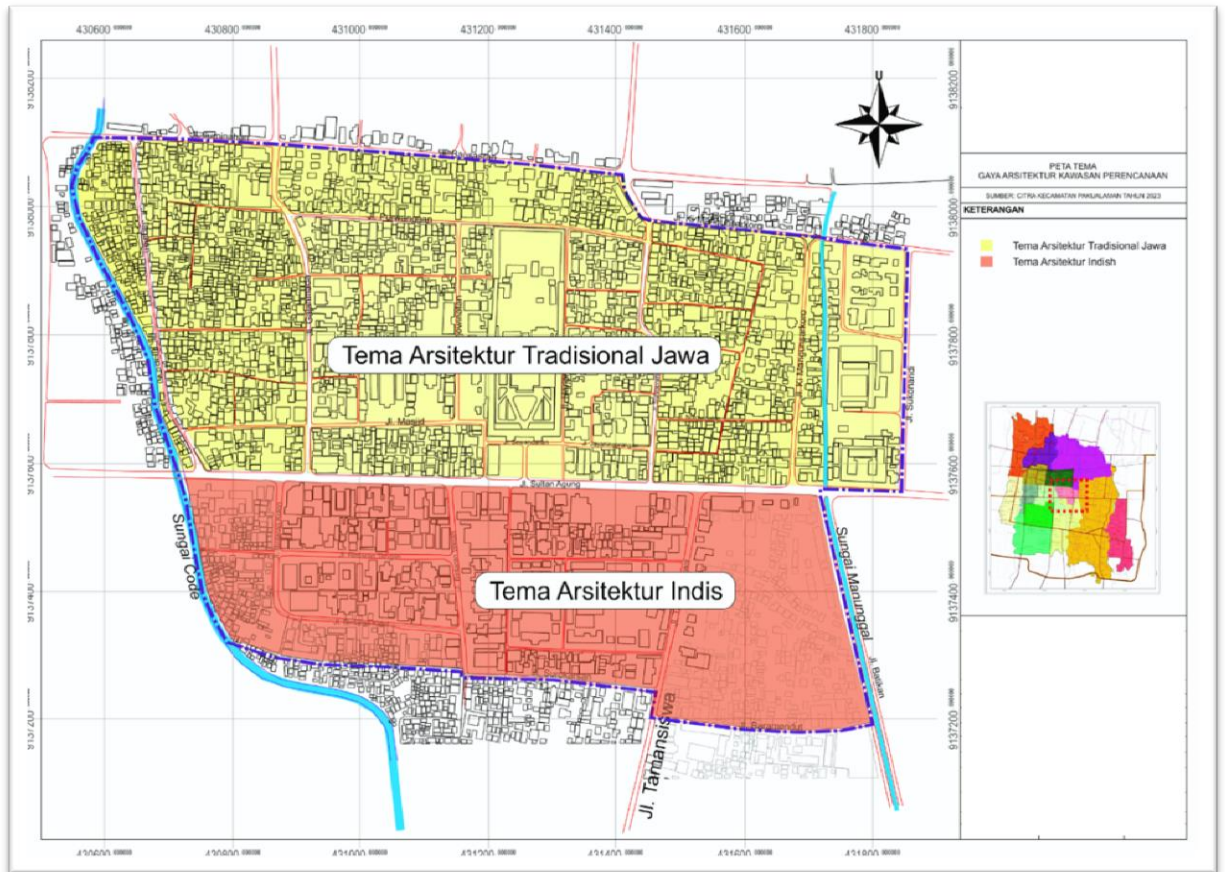
6. TATA KUALITAS LINGKUNGAN

Karakter bangunan di dalam Kawasan Pakualaman membentuk identitas lingkungan dan mencerminkan karakter kegiatannya, sehingga diharapkan melalui perencanaan ini dapat dengan spesifik dikenali identitas kawasan melalui tata kualitas lingkungan. Secara umum, konsep bentuk bangunan di Kawasan Pakualaman ini akan mengambil langgam arsitektur Jawa (tradisional/kerakyatan) dan Indis sebagai komponen pembentuk Citra Kawasan Pakualaman.

A. Tema

Konfigurasi dan tampilan bangunan-bangunan berperan sebagai pembentuk karakter kawasan maupun kegiatan di dalam kawasan, sehingga mengikuti pembagian tema koridor utama seperti tergambar pada konsep sebelumnya.

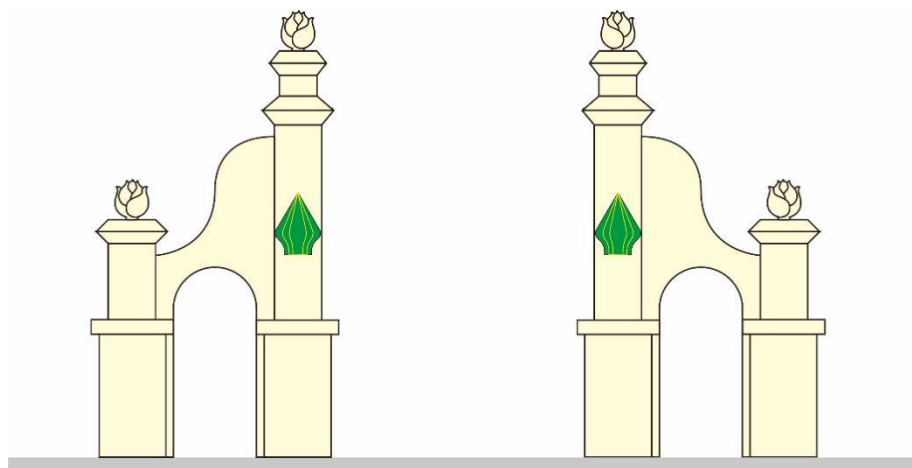


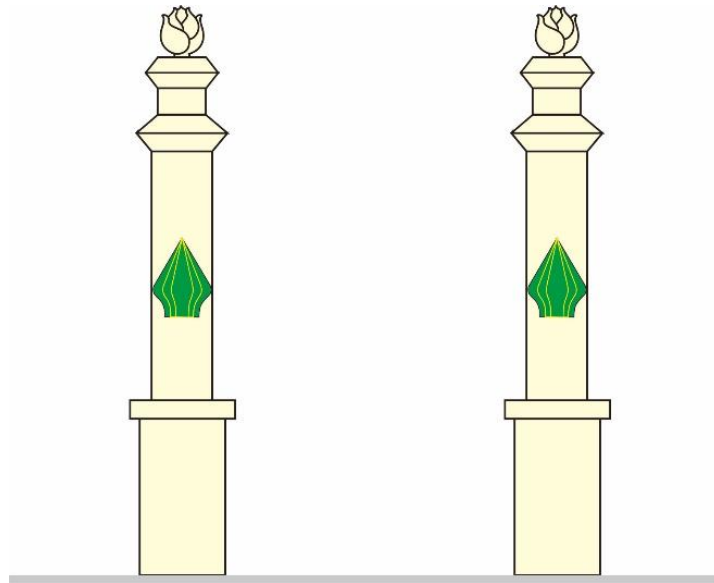


Gambar 11. Pembagian tema koridor yang menyesuaikan tema sub kawasan

B. Panduan Rancang *Street Furniture*

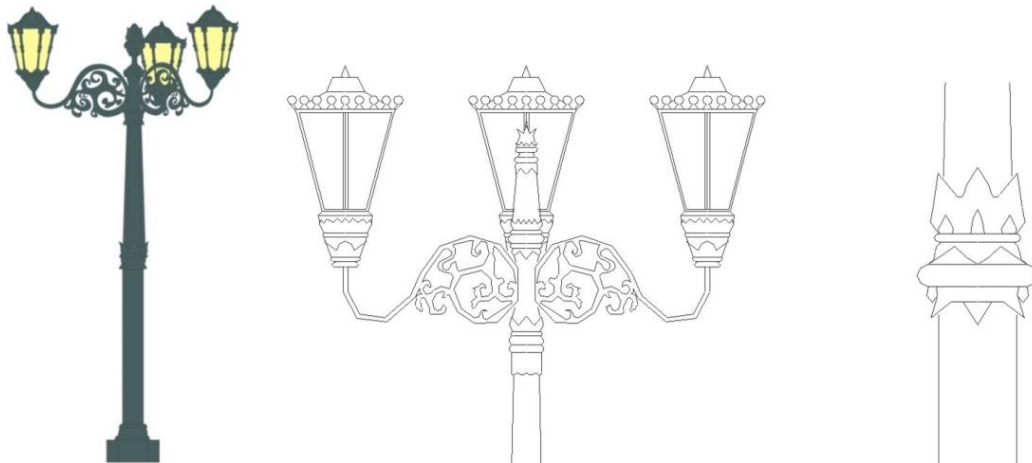
Gapura menerapkan gaya Yogyakarta yang mengadopsi gapura-gapura di sekitar Kraton Yogyakarta dengan menyesuaikan dimensi ruang jalan yang ada.



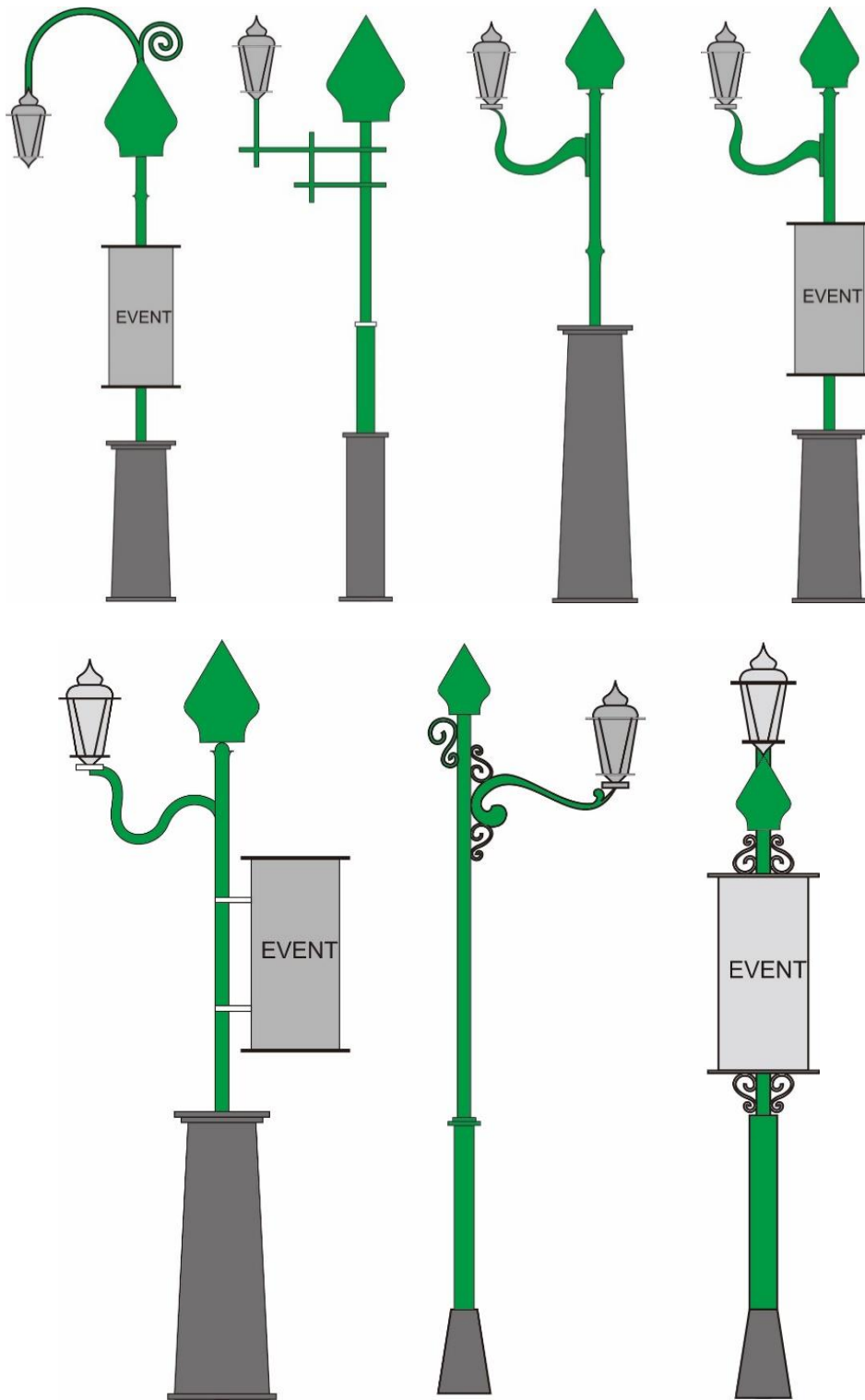


Gambar 12. Alternative rancangan gapura sub kawasan

Bentuk elemen lampu menggunakan bentukan lampu eksisting, sebagai bentuk pelestarian bentuk-bentuk bernuansa khas Jogja. Pola dasar ornamen menggunakan pola organis yang merupakan bentuk serapan dari Eropa. Motif yang digunakan merupakan pengembangan dari bentuk organis flora.



Gambar 13. Prinsip elemen lampu dan detil ornamen pada lampu khas Yogyakarta



Gambar 14. Alternatif rancangan lampu jalan untuk berbagai dimensi ruang jalan

Elemen-elemen maupun komponen pada kawasan perencanaan seperti *streetscape* diarahkan untuk memberi karakter kuat dan jelas melalui penampilan bentuk, motif, ornamen dan warna disesuaikan dengan lampu khas Yogyakarta yang sudah ada sebagai komponen pembentuk citra kawasan berbudaya. Elemen-elemen *street furniture* diarahkan untuk mempertegas ruang terbuka publik.

C. Panduan Rancang Persimpangan (Node)

Dibutuhkan pengaturan node Kawasan untuk kenyamanan aspek visual, yaitu keleluasaan sudut pandang terhadap visual kawasan dari berbagai sudut/arah termasuk keleluasaan visual pengendara kendaraan.

- 1) Kondisi bangunan sudut jalan perlu merespon persimpangan jalan agar tidak mengganggu arah pandang dan pengolahan sudut bangunan dapat meringkai persimpangan jalan sehingga mampu mempertegas persimpangan node kawasan.
- 2) Bangunan sudut diarahkan untuk bidang pemasangan reklame atau iklan layanan masyarakat.
- 3) Penataan *building enclosure*, baik itu terkait pada penataan *building alignment* atau penjajaran massa bangunan, pengaturan ketinggian serta *setback* bangunan pada node kawasan mengikuti kaidah tinggi bangunan (TB) seperti yang sudah diuraikan di atas.

D. Material eksterior

Penggunaan bahan material eksterior dengan beberapa pertimbangan, ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Material eksterior harus terbuat dari bahan yang tidak beracun dan ramah lingkungan.
- 2) Penggunaan material eksterior bangunan harus memperhatikan keserasian ditinjau dari segi estetika serta kenyamanan lingkungan, memberikan kesan estetis terhadap penggunaannya dan lingkungan sekitar, serta memperkuat citra kawasan baik citra budaya maupun citra lingkungan alami.
- 3) Material eksterior digunakan pada *street scape*, material penutup jalan dan tanah (*ground cover*) pada ruang terbuka publik maupun privat (pekarangan rumah) ditujukan untuk memperkuat karakter kawasan.
- 4) Arahkan material untuk jalur pedestrian pada koridor kawasan adalah batu alam andesit.



- 5) Kombinasi warna yang dapat digunakan adalah : abu-abu, hitam, putih, merah.
- 6) Arahan penggunaan material khusus digunakan untuk *guidelines* disabilitas pada trotoar dan jalur pedestrian.

E. Kualitas Lingkungan Permukiman

Penataan lingkungan permukiman dengan memperhatikan Aspek Lingkungan Hidup, yaitu penataan kualitas lingkungan dalam rangka mengamankan dan mencegah lingkungan hidup (baik alam dan budaya) agar tidak rusak karena pesatnya pembangunan.

- 1) Bangunan perumahan pada sub kawasan Pakualaman menggunakan langgam dan ornamen Arsitektur Jawa Tradisional dan Arsitektur Indis.
- 2) Bangunan permukiman mengikuti penetapan Zona Perumahan intensitas rendah sehingga pengembangan baru tetap mengacu pada aturan intensitas lahan seperti yang telah diuraikan di atas.
- 3) Menambahkan tata hijau pada jalur sirkulasi/jalan lingkungan untuk menciptakan suasana hijau di lingkungan perumahan/permukiman.
- 4) Material penutup jalan lingkungan perumahan menggunakan *grassblok* untuk menambah area resapan hijau.

7. SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS LINGKUNGAN

Panduan rancangan untuk sistem prasarana dan utilitas lingkungan adalah dengan memperhatikan keterpaduan antara sistem utilitas kota dan peningkatan kualitas sistem prasarana dan utilitas lingkungan kawasan Pakualaman.

- Penataan sistem prasarana dan jaringan utilitas pada Koridor Utama Jalan – dengan membuat saluran utilitas terpadu untuk tempat (shaft) pipa kabel listrik, pipa kabel telekomunikasi dan pipa kabel optik.
- Peningkatan kualitas saluran drainase dengan membuat saluran limpasan drainase di bawah tanah (tersembunyi) untuk menambah daya tampung.
- Peningkatan kualitas saluran drainase dengan menutup saluran menggunakan *grill* besi.
- Peningkatan kualitas pembuangan limbah dengan membuat bak penampung yang dilengkapi dengan pengolahan limbah komunal.



Efluen hasil pengolahan dari bak pengolahan limbah komunal yang sudah memenuhi ambang baku mutu dapat dialirkan ke badan-badan air dan atau riol kota.

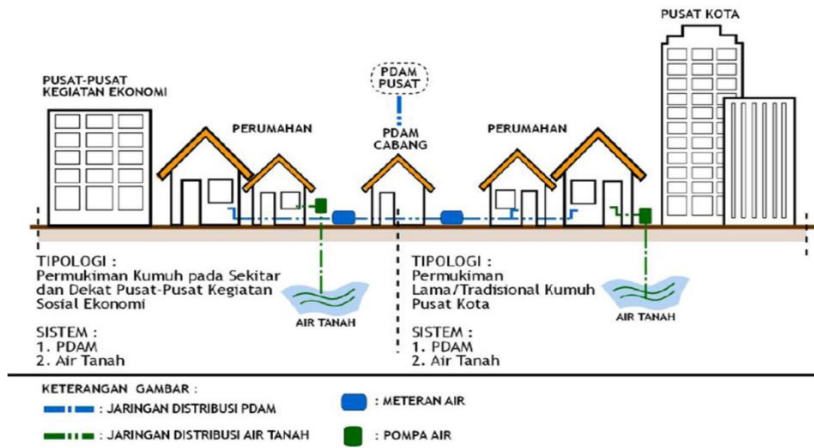
- Penyediaan sumber air bersih dan saluran distribusi air.
- Penambahan intensitas lampu jalan khas Jogja untuk memperkuat karakter Kawasan Pakualaman.

A. Sistem Jaringan Air Bersih

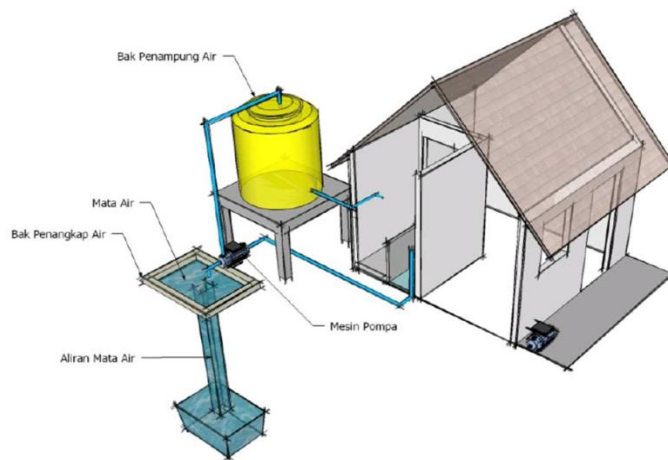
Pertimbangan dasar dalam perencanaan penyediaan air bersih pada di Kawasan Pakualaman meliputi:

- 1) Kebutuhan air bersih untuk kegiatan domestik diperkirakan mencapai 3.201 kL/hari hingga tahun 2018.
- 2) Kebutuhan air untuk kegiatan non-domestik diperkirakan mencapai 3.585,68 kL/hari hingga tahun 2018.
- 3) Kebocoran air sewaktu pengaliran diperhitungkan sebesar 20 % dari kebutuhan.
- 4) Sistem jaringan air bersih di Kawasan Perencanaan merujuk sepenuhnya pada sistem jaringan air bersih menurut RTRW Kota Yogyakarta.
- 5) Pada Koridor Utama, digunakan instalasi saluran utilitas terpadu yang terintegrasi antara perpipaan air bersih perkotaan yang diamankan dalam pipa tahan air dengan jaringan drainase yang ditanam di dalam tanah.
- 6) Saluran utilitas terpadu khusus air ini ditanam dalam tanah dengan sempadan yang memadai di sepanjang jalan untuk menampung sistem utilitas ini.
- 7) Pada permukiman eksisting, penempatan jaringan air bersih diupayakan agar tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah. Sehingga, apabila terjadi suatu kebocoran pipa, maka tidak akan membahayakan dan tidak mengganggu jaringan kabel tanah.

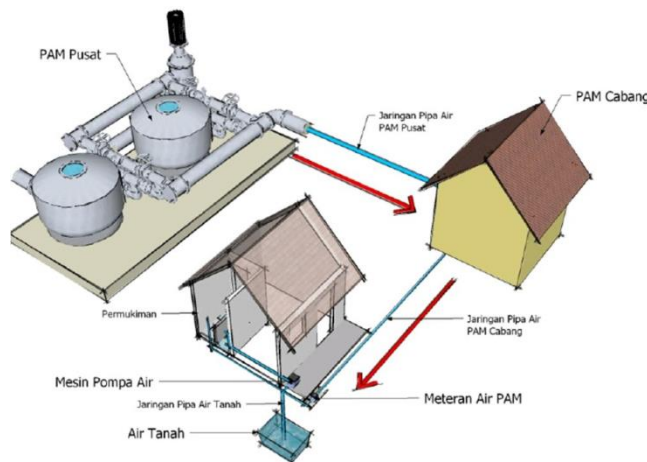




Gambar 15. Skema distribusi air bersih perkotaan dan permukiman eksisting



Gambar 16. Skema distribusi air bersih dari sumber air tanah



Gambar 17. Skema distribusi air bersih dari sumber air tanah dan PDAM

B. Sistem Jaringan Air Limbah

Definisi dari sanitasi adalah air limbah domestik yang berasal dari perumahan dan permukiman. Sedangkan air limbah sendiri dapat dibagi menjadi:

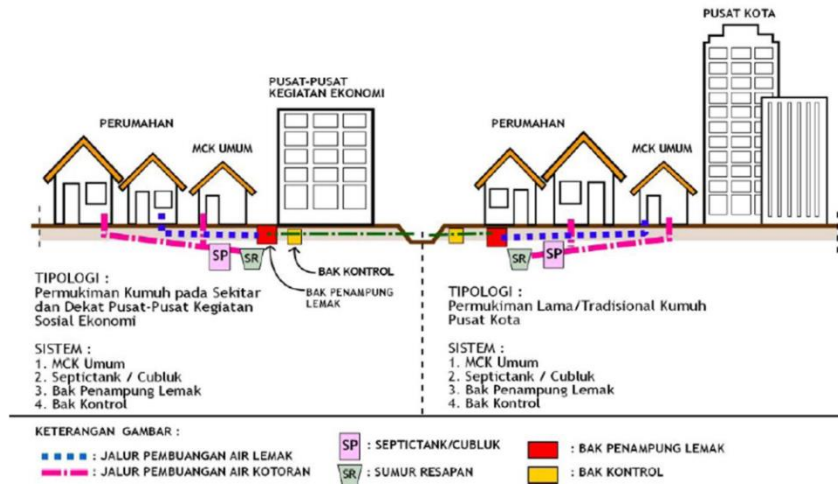


- 1) Air Kotoran; adalah air limbah yang berasal dari WC atau toilet. Air limbah yang berasal dari WC diolah dahulu dalam tangki septik (STP) yang dilengkapi dengan bak kontrol dan dialirkan ke saluran domestik.
- 2) Air Lemak; adalah air limbah yang berasal dari kamar mandi dan/atau dapur. Air lemak diolah dan dialirkan ke dalam bak kontrol yang dialirkan ke saluran domestik.
- 3) Air Lemak buangan PKL makanan ditampung dalam bak penampung yang diambil secara periodik atau diolah secara komunal dan dialirkan ke saluran domestik.

Ada dua sistem pembuangan air limbah yaitu:

- 1) Sistem sanitasi/pembuangan air limbah setempat (*on site system*), yang biasanya menggunakan tangki septik. Endapan lumpur tinja dalam tangki septik perlu dikuras secara berkala dan diangkut dengan truk tinja ke Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT) untuk disempurnakan prosesnya agar tidak mencemari lingkungan sekitarnya. Sistem air limbah setempat dapat berupa individual (untuk satu KK), yang dibangun untuk satu rumah tinggal atau komunal (untuk lebih dari satu KK).
- 2) Sistem komunal biasanya ditempatkan di daerah komersil, pasar, daerah pariwisata, pertokoan, perkantoran atau daerah yang padat penduduknya.
 - Sistem individual. Sistem individual dapat berupa:
 - Septik tank dengan bidang resapan;
 - Septik tank dengan up flow filter;
 - Sistem Komunal. Sistem Komunal dapat berupa: Sistem septik tank bersusun (Baffelm Reaktor), dengan sistem anaerobik.
- 3) Sistem pembuangan air limbah terpusat (*off site System*). Pada sistem ini air limbah disalurkan melalui jaringan perpipaan menuju ke instalasi Pengolahan air limbah (IPAL) untuk diolah secara terpusat. Faktor kepadatan penduduk menjadi indikator, tersedia atau tidak lahan yang cukup untuk untuk membangun sistem pembuangan setempat atau terpusat. Apabila kepadatan > 300 jiwa /ha maka sistem setempat tidak sesuai diterapkan, sehingga harus memakai sistem terpusat.





Gambar 18. Skema distribusi air limbah perkotaan dan permukiman lama

C. Sistem Jaringan Drainase dan Sistem Pembuangan

- 1) Pada dasarnya, arahan penataan dan pengembangan drainase meliputi sistem jaringan drainase di Kawasan Pakualaman merujuk sepenuhnya pada sistem jaringan drainase menurut RDTR Kota Yogyakarta.
- 2) Lokasi kawasan yang berdekatan dengan Sungai Code dan Sungai Winongo, memudahkan untuk pembuatan saluran drainase dan sanitasi yang baik, sehingga kedua sungai tersebut mampu menjadi saluran pembuangan primer.
- 3) Perlu dipertimbangkan juga kondisi sungai pada waktu tertentu seperti terjadinya banjir lahar dingin yang mampu meningkatkan volume sedimentasi.

Arahan penataan dan pengembangan drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Mempertahankan pola pengaliran yang sudah ada.
- 2) Melakukan sinkronisasi *slope* (kemiringan saluran) melalui pengukuran dimensi, pengerukan, peninggian saluran. Saluran-saluran tersebut di atas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
- 3) Penyediaan/perbaikan sistem saluran pembuangan air hujan dan sanitasi sekunder di tiap-tiap pekarangan (rumah tangga), serta optimalisasi pemanfaatan Sungai Code dan Sungai Winongo sebagai sistem drainase primer.
- 4) Air hujan yang jatuh di atap harus segera dapat disalurkan ke saluran dengan pipa-pipa atau bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 m.



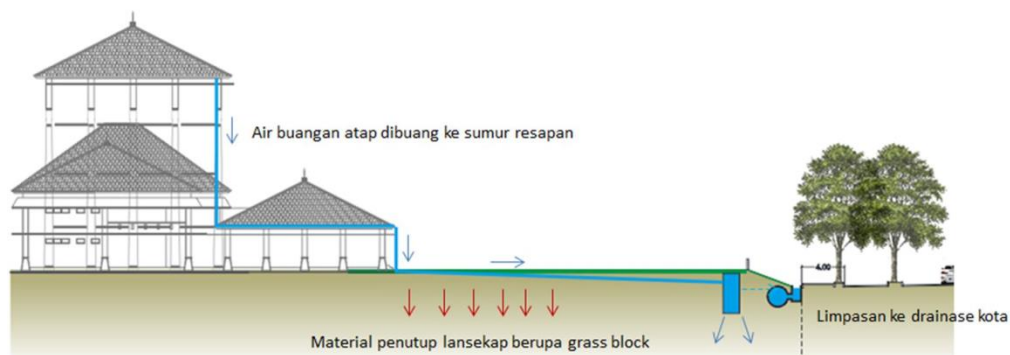
- 5) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kaveling bangunan yang bersangkutan, dan selebihnya kesaluran umum kota (*zero run-off*).
- 6) Pembuatan bak peresapan privat mengikuti ketentuan sebagai berikut:

Tabel 16. Ketentuan Pembuatan Bak Peresapan Privat

Luas Kaveling KDB Ø sumur resapan H minimal	
1000m	60% 2 m 5
1000m	20% 1.4 m 3
500m	60% 1.4 m 5
500m	20% 1.4 m 1.5
200m	60% 0.8 m 4.5
200m	20% 0.8 m 1.5

Setiap 60 m² luasan yang tertutup bangunan/teratapi dibuatkan 1 Saluran Pembuangan Air Hujan/SPA. H.

- 7) Pemasangan dan peletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan, serta bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.



Gambar 19. Ilustrasi pembuatan Sumur Resapan



D. Rencana Pengelolaan Persampahan

Pada dasarnya, produksi sampah Kawasan Pakualaman harian dapat dibedakan menjadi:

- 1) Sampah permukiman; Sampah organik dari rumah tangga yang dikelola oleh penduduk secara perorangan atau kelompok dilakukan dengan cara dipisahkan dengan sistem 3R (reuse, reduce, recycle) di bank sampah atau dikomposter sendiri. Sedangkan pengelolaan sampah oleh organisasi masyarakat dilakukan dengan cara mengangkut sampah ke TPS yang telah ditentukan. Selanjutnya, container TPS akan diangkut oleh petugas dari Dinas Lingkungan Hidup ke tempat pengolahan sampah terpadu.
- 2) Sampah perdagangan dan jasa sampah hasil kegiatan perdagangan dan jasa (baik formal maupun PKL) akan disapu dan dikumpulkan oleh petugas dari pengelola pasar yang kemudian diangkut menuju ke TPS. Selanjutnya, oleh petugas dari Dinas Lingkungan Hidup sampah dari TPS diangkut menuju ke tempat pengolahan sampah terpadu.

Penataan tempat sampah di wilayah perencanaan diarahkan sebagai berikut:

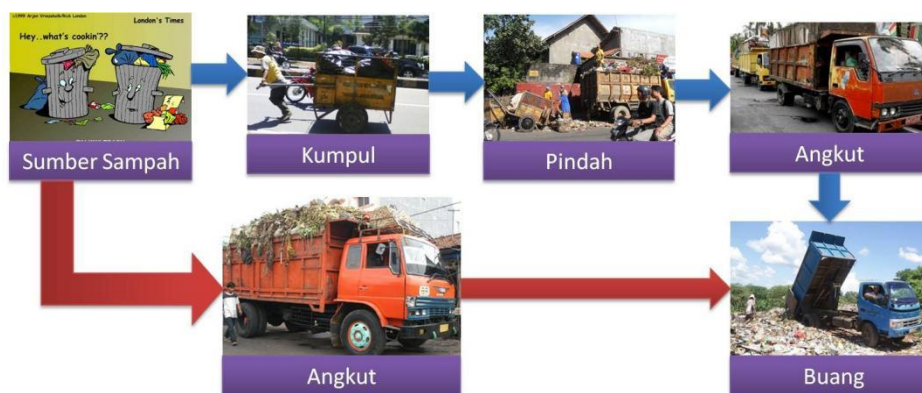
- 1) Sistem pembuangan sampah terbagi menjadi 2 sistem, yaitu; sistem pengumpulan dan sistem pengangkutan sampah.

Sistem pengumpulan:

- Sampah dari rumah tangga dikumpulkan di bak sampah masing-masing dengan cara dipisah (organik, kertas, plastik, besi kaca); disetiap kampung diarahkan untuk mendirikan bank sampah, sampah yang tidak tertampung diangkut ke TPS;
 - Sampah yang berasal dari kawasan pasar dan pertokoan (termasuk aktivitas PKL) dikumpulkan di tong sampah masing-masing;
 - Sampah yang berasal dari pasar ditampung di bak sampah dan kontainer yang ditempatkan di pasar tersebut.
- 2) Sistem Pengangkutan Sampah.
 - Pengangkutan sampah dari setiap bak sampah ke tempat penampungan sementara menggunakan gerobak dorong;
 - Pengangkutan sampah hasil kegiatan domestik maupun non domestik dibawa ke tempat pengolahan sampah terpadu langsung melalui truk kontainer;



- o Pengangkutan sampah dari TPS ke tempat pengolahan sampah terpadu dilakukan oleh Dinas Lingkungan Hidup Daerah dengan mempergunakan truk.
- 3) Pengembangan areal sebagai suatu tempat pengolahan sampah terpadu sebaiknya jauh dari areal permukiman yang ada, sehingga tidak mengganggu kualitas lingkungan dan jaraknya harus jauh dari pusat kota, namun melihat kondisi yang ada kawasan Pakualaman cukup ada TPS. Untuk tempat pembuangan sementara (TPS) bisa menggunakan kontainer atau transfer station.
 - 4) Setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan masyarakat sekitarnya terjamin.
 - 5) Kotak-kotak sampah yang di daerah pertokoan tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas Dinas Lingkungan Hidup tersebut dapat dengan mudah melakukan tugasnya.
 - 6) Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika. Arahkan penambahan tempat sampah dilakukan di ruang-ruang publik dan sepanjang koridor utama kawasan dengan jarak 15 (lima belas) meter.
 - 7) Dilakukan pemisahan sampah berdasarkan jenisnya sejak dari sumbernya.



Gambar 20. Skema distribusi dan pengolahan sampah rumah tangga

E. Sistem Jaringan Listrik dan Telepon

Arahan rancangan (*design guidelines*) untuk pengembangan jaringan listrik dan jaringan telepon adalah sebagai berikut:

- 1) Memanfaatkan jaringan listrik, jaringan telepon, dan fasilitas telepon umum yang sudah ada.



2) Mengatasi gangguan visual kabel udara, diusulkan penyelesaian sebagai berikut:

- Pada tahap awal, langkah yang bisa dilakukan adalah merapikan jaringan kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan, antara lain dengan penyeragaman posisi tiang dan merapikan kabel yang semrawut. Kabel udara jaringan listrik yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 (lima) meter di atas permukaan jalan.
- Pada tahap selanjutnya, 10 (sepuluh) tahun ke depan direncanakan penggantian kabel udara jaringan listrik dan penggantian kabel udara jaringan telepon yang telah habis masa pakainya sesuai program PT. Telkom, untuk dialokasikan ke dalam tanah, sehingga tidak menimbulkan gangguan lingkungan.
- Mengganti kabel udara yang telah habis masa pakainya, dengan kabel tanah yang pelaksanaannya disesuaikan dengan program PLN dan PT. Telkom, sehingga jaringan listrik dan telepon di sepanjang jalan utama kota dalam jangka panjang menggunakan kabel bawah tanah.
- Jaringan kabel bawah tanah tidak ditempatkan pada deretan yang sama dengan jaringan air bersih.
- Penggunaan jaringan telepon tanpa kabel dengan perencanaan dari PT. Telkom.

F. Sistem Jaringan Pengaman Kebakaran

Usulan penempatan hidran merupakan bagian dari sistem keselamatan yang ditujukan untuk mengantisipasi kebakaran. Sistem yang terpakai adalah sistem yang terintegrasi dengan air bersih yaitu bergabung dengan jaringan distribusi air bersih dengan pilar hidran single nozzle yang penempatannya diletakkan pada persimpangan-persimpangan jalan dan tepi-tepi jalan yang lurus dengan jarak penempatan 150-300 (seratus lima puluh sampai tiga ratus) meter dan dapat diperpendek tergantung dari kebutuhan dan kepadatan bangunan dari rencana lokasi penempatan hidran dengan syarat pemasangannya yang tidak boleh mengganggu sirkulasi lalu lintas.



Hidran-hidran yang sudah terdapat di wilayah perencanaan yang sudah rusak agar dapat difungsikan kembali penggunaannya. Setiap pipa hidran disadapkan pada pipa distribusi air bersih dan debit setiap hidrant adalah 16,5 (enam belas koma lima) liter/detik dan pemasangan dilengkapi dengan angker blok yang ditanam di bawah tanah. Arahan penambahan jaringan pemadam kebakaran berupa hydrant pada koridor jalan utama, permukiman penduduk, ruang-ruang terbuka publik serta sepanjang koridor perkotaan.

G. Mitigasi Bencana

Ketentuan peringatan dini dan kesadaran warga ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Sistem peringatan dini di kawasan perencanaan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kecamatan dan kota.
- 2) Peningkatan kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal serta pelatihan.

Ketentuan jalur dan arah penyelamatan ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Jalur Evakuasi/Penyelamatan menggunakan jaringan jalan yang ada.
- 2) Arah Evakuasi/Penyelamatan, menuju Area Penyelamatan atau "Escape Area" untuk menampung korban bencana alam yang dapat berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Bangunan penyelamatan direncanakan berupa gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan, gedung pertemuan dan gedung perkantoran dengan desain bangunan yang memiliki kekuatan struktural aman, layak dan teruji sebagai gedung yang tahan bencana alam.

Dalam hal adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana alam dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat tentang bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka penerbitan SLF bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung tersebut harus segera dilaksanakan.



8. SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG

A. Pola Jaringan Jalan

Rencana sistem jaringan jalan pada Kawasan Puro Pakualaman ini adalah dengan menetapkan dua hirarki koridor yaitu: koridor jalan kolektor sekunder meliputi Jalan Sultan Agung, Jalan Ki Mangun Sarkoro, Jalan Taman Siswa dan Jalan Suryopranoto, sedangkan jalan lokal sekunder yang mencakup koridor-koridor ventilasi. Koridor-koridor ini akan menjadi pola utama dalam pembentukan struktur tata bangunan dan lingkungan Kawasan Puro Pakualaman ini.

1) Jalan Kolektor Sekunder

Jalan Kolektor Sekunder merupakan jaringan jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal. Pada koridor ini juga perlu dikembangkan alternatif moda transportasi baik moda transportasi umum maupun moda transportasi non motor serta pengembangan jalur pedestrian. Ketentuan teknis tentang jalan Kolektor sekunder sebagai berikut: a) Jalan kolektor sekunder didesain berdasarkan kecepatan minimal 40 Km/jam dengan lebar badan jalan minimal 9 meter, tetapi lebar masing-masing jalan mengikuti arahan Perwal no.118 tahun 2021. b) Jalan kolektor sekunder mempunyai kapasitas yang sama dengan volume lalu. c) lintas rata-rata. d) Jumlah jalan masuk dibatasi dan direncanakan. e) Persimpangan sebidang jalan kolektor sekunder dengan pengaturan tertentu.

2) Jalan Lokal Sekunder

Jalan lokal sebagaimana dimaksud adalah yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.

Ketentuan teknis tentang jalan lokal sebagai berikut:

- o Jalan lokal didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) kilometer per jam dengan besarnya lalu lintas harian rata-rata pada umumnya paling rendah pada sistem primer.

Lebar badan jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter, tetapi secara lebih detil, masing-masing koridor jalan mengikuti arahan Peraturan Wali Kota Nomor 118 Tahun 2021.





B. Rencana Pola Transportasi

Rencana pola transportasi pada Kawasan Puro Pakualaman difokuskan untuk mendukung pergerakan dan kegiatan Kawasan budaya yang lestari berkembang berkarakter layak huni dan berkelanjutan sesuai visi Pembangunan Kawasan Puro Pakualaman.

Arahan rencana untuk pola transportasi adalah sebagai berikut:

1. Menerapkan Jalan Sultan Agung sebagai jalur semi pedestrian, dengan menerapkan area khusus pedestrian secara bertahap yang dimulai dari barat persimpangan Gajah Mada melewati Alun-alun Sewandanan sampai dengan persimpangan Suryopranoto (Pasar Sentul) untuk mendukung Alun-alun Sewandanan sebagai ruang publik.
2. Jalur Transportasi Utama Kawasan Menuju Kawasan inti Meliputi Jalan Sultan Agung, Jalan Suryopranoto dan Jalan Gajah Mada.



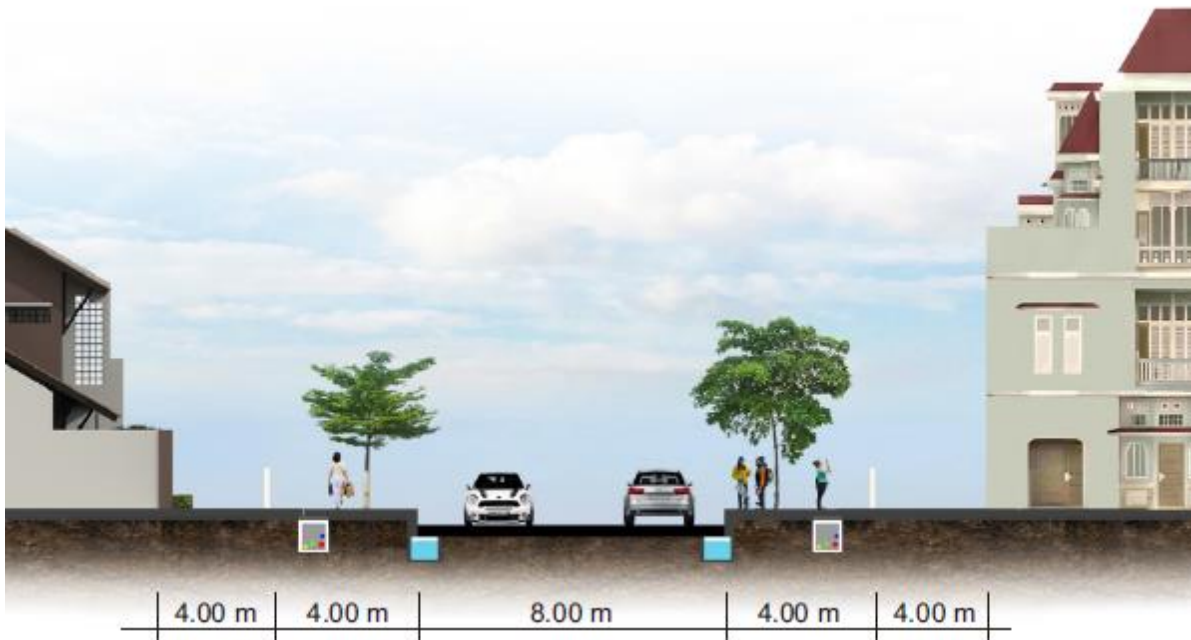
Gambar 22.Salah satu arahan penataan koridor utama

Sumber : Olahan studio, 2023

3. Memaksimalkan fungsi jalan sebagai jalur transportasi dengan menata ulang ruang milik jalan.
4. Menerapkan Parkir *on street* dan *off treet* dengan memanfaatkan lahan samping Puro Pakualaman (untuk kebutuhan acara dan kegiatan yang ada di Puro Pakualaman).



5. Menerapkan Perizinan lalu lintas untuk bangunan Komersial baru yang akan dibangun terkait dengan akses masuk lahan dan ketersediaan parkir.
6. Menerapkan Parkir *Emergency* terutama pada Jalan Sultan Agung untuk menjaga kelancaran jalur transportasi.



Gambar 23. Rencana Penataan Penggal Jalan Sultan Agung

Sumber : Olahan studio, 2023

7. Mempertegas *amenity zone* seperti zona pejalan kaki pada trotoar terutama di Jalur Jalan Sultan Agung dan menggunakan elemen vertikal sebagai *street furniture* seperti pepohonan dan lampu serta elemen lainnya seperti tempat sampah, bangku.
8. Ruang pejalan kaki pada zona komersial Jalan Sultan Agung selain dilengkapi *street furniture* juga diselesaikan menggunakan material dekoratif dengan desain yang menarik yaitu menggunakan paving blok batu andesit warna hitam dipadukan dengan jenis batu alam lainnya.
9. Mempertahankan dan mengembangkan jalur kendaraan tradisional/ lokal non motor seperti andong dan becak terutama pada jalur-jalur dalam kawasan.
10. Mempertahankan keberadaan Trans-Jogja sebagai transportasi umum masal.
11. Pergerakan Manusia dan Jalur Pedestrian.



- C. Pergerakan orang pada kawasan perencanaan secara mendasar dibagi menjadi dua bagian, yaitu pergerakan pejalan kaki dan menggunakan moda transportasi. Pola pergerakan manusia diarahkan untuk menghidupkan aktivitas pejalan kaki (pedestrian) yang walaupun saat ini sudah disediakan namun masih kurang nyaman karena tercampur penggunaan parkir motor dan PKL.
- D. Pedoman Perencanaan Jalur Pejalan Kaki Pada Jalan Umum Departemen Pekerjaan Umum mengacu pada Nomor 032/T/BM/1999 Lampiran No. 10 Keputusan Direktur Jenderal Bina Marga Nomor 76/KPTS/Db/1999.
1. Perencanaan Jalur pedestrian pada setiap penggal jalan minimal 1,50 meter ditambah dengan jalur tata hijau yang direncanakan selebar 1,0 m.
 2. Perencanaan jalur pedestrian pada Penggal Jalan Lokal Primer sebagai berikut:
 - o Lebar efektif minimum ruang pejalan kaki berdasarkan kebutuhan orang adalah 60 cm ditambah 15 cm untuk bergoyang tanpa membawa barang, sehingga kebutuhan total minimal untuk 2 orang pejalan kaki atau 2 orang pejalan kaki yang berpapasan menjadi 150 cm.
 - o Lebar Jalur Pejalan Kaki harus ditambah, bila pada jalur tersebut terdapat perlengkapan jalan (*street furniture*) seperti patok rambu lalu lintas, kotak surat, pohon peneduh. Penambahan lebar Jalur Pejalan Kaki apabila dilengkapi fasilitas dapat dilihat seperti pada tabel berikut ini.

Tabel 17. Penambahan lebar jalur pejalan kaki

No	Jenis Fasilitas	Lebar Tambahan
1	Kursi Roda	100-120 cm
2	Tiang Lampu Penerangan	75-100 cm
3	Tiang Lampu Lalu Lintas	100-120 cm
4	Rambu Lalu Lintas	75-100 cm
5	Kotak Surat	100-120 cm
6	Keranjang Sampah	100-120 cm
7	Tanaman Peneduh	60-120 cm
8	Pot Bunga	150 cm

Sumber : Pedoman Perencanaan Jalur Pejalan Kaki Pada Jalan Umum
No.032/T/BM/1999



- Jalur pejalan kaki harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti: rambu-rambu, penerangan, marka, dan perlengkapan jalan lainnya, terutama bagi pejalan kaki penyandang disabilitas dan orang tua, berupa material/paving jalan khusus maupun peta dan penanda untuk pengarah lokasi.
- Jalur pejalan kaki harus diperkeras dan apabila mempunyai perbedaan tinggi dengan sekitarnya harus diberi pembatas yang dapat berupa *kerb* atau batas penghalang.
- Permukaan harus rata dan mempunyai kemiringan melintang 2-3% supaya tidak terjadi genangan air. Kemiringan memanjang disesuaikan dengan kemiringan memanjang jalan, yaitu maksimum 7%.
- Tinggi ruang bebas trotoar tidak kurang dari 5 meter dan kedalaman bebas tidak kurang dari 2,5 meter, yang diukur dari permukaan trotoar dan kebebasan samping tidak kurang dari 0,3 meter.
- Pemasangan jaringan utilitas baik di atas maupun di bawah trotoar harus mempertahankan ruang bebas trotoar. Tinggi ruang bebas ini mempengaruhi ketinggian pemasangan reklame dan jaringan utilitas lainnya seperti kabel udara. Sedangkan kedalaman bebas mempengaruhi pemasangan pipa air bersih maupun pipa kabel dan jaringan utilitas yang diletakkan di bawah tanah.



Gambar 24. Ilustrasi Potongan Jalan

Sumber : Olahan studio, 2014



E. Moda Transportasi

Moda yang dipakai untuk Moda transportasi adalah kendaraan bermotor dan kendaraan non-motor.

1. Moda transportasi untuk pergerakan manusia khususnya pengunjung/wisatawan adalah jenis “kendaraan wisata” yang terintegrasi dengan kawasan wisata lainnya seperti Kraton dan Njeron Beteng dengan mengembangkan jalur kendaraan tradisional /lokal non-motor seperti andong wisata dan becak wisata.
2. Moda Transportasi untuk pergerakan dalam kawasan adalah jenis kendaraan Bermotor roda dua maupun roda empat .

F. Pola Parkir

Penataan sistem parkir kendaraan bermotor di Kawasan Pakualaman direncanakan dominan dengan sistem parkir *on street* dan sistem *off street* (di halaman ndalem dan lahan samping Puro Pakualaman untuk memenuhi kebutuhan lahan parkir ketika ada kegiatan di Puro Pakualaman).

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

SUGENG PURWANTO

